



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BOTEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

www.comunabotesti.ro, primaria@comunabotesti.ro, Tel/Fax: 0233-781.002



HOTĂRÂRE

privind vânzarea prin licitație publică a suprafeței de 1220 mp teren neproductiv situat în intravilanul satului Barticesti ,strada Stejarului , comuna Botești, județul Neamț, înscris în cartea funciară nr.53628

Consiliul local al comunei Botești, județul Neamț întrunit în sesiune ordinară din data de 18.07.2023;

Analizând următoarele temeieri juridice ;

- art. 15 alin. (2), art. 152 alin. (1), art. 121 alin. (1) și alin. (2) și art. 136 alin. (4) din Constituția României, republicată,
- articolul 10 paragraful 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/5209 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 2 alin. (2), art. 41 alin. (5), art. 520 alin. (4), art. 58, art. 59, art. 61, art. 62 și art. 70 din Legea nr. 24/5200 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.287 lit. b, 363 alin.(4),(5),(7),(8), din O.U.G. nr. 57/5219 privind Codul administrativ, coroborate cu prevederile Legii nr 287/5209 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de :

- HCL nr. 19 /07.03.2022 privind aprobarea regulamentului pentru stabilirea procedurii de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al comunei Botești, județul Neamț;
- extrasul de carte funciară nr.53628;
- raportul de evaluare întocmit de persoană autorizată ANEVAR;
- referatul de aprobare nr. 4145/03.07.2023 al primarului comunei Botești ;
- raportul de specialitate nr. 4146/03.07.2023 întocmit de Compartimentul Urbanism din Cadrul Aparatului de specialitate al primarului comunei Botești ;
- rapoartele de avizare favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local Botești;

În temeiul art.5 lit.j, art.129, alin 2 lit.c, alin.6 , lit b, art.139, alin.2, art.196 alin.1, lit.a), din O.U.G. nr. 57/5219 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BOTEȘTI ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a suprafeței de 1220 mp teren neproductiv, situat în intravilanul satului Barticesti, str. Stejarului , comuna Botești, județul Neamț , identificat cu număr cadastral 53628, înscris în cartea funciară nr. 53628 comuna Botești conform extrasului-Anexa nr.1 la prezenta hotărâre .

Art.2. Terenul menționat la art.1 face parte din domeniul privat al comunei Botești.

Art.3. Se însușește prețul de piață al terenului de 29.680 lei echivalentul a 5980 eur, respectiv 4,9 €/mp determinat conform **Raportului de Evaluare** nr. 119/52.06.2023 întocmit de Birou Expertize și Evaluări, Costin Ionuț membru titular ANEVAR -Anexa nr.2 la prezenta hotărâre .

Art.4. Se aprobă prețul de pornire a licitației de 29.700lei , pentru suprafața de 1220 mp.

Art.5. Se aprobă caietul de sarcini-Anexa nr.3 la prezenta hotărâre .

Art.6. Se aprobă garanția de participare la licitație în cunatum de 10% respectiv de 2968 lei și taxa de obținerea documentației de licitație în cuantum de 200 lei .

Art.7 Prețul de adjudecare al bunului imobil se achită integral până la data încheierii contractului de vânzare cumpărare..

Art.8. Sunt desemnati din partea Consiliului Local,membrii în comisia de licitație ,d-nii consileiri:

1.Farcaș Petru -Dan–memru titular

2.Aniței Vicentiu –memru titular

3.Balint Ioan –memru supleant

Art.9. Comisia de licitație va fi constituită prin Dispozitia Primarului comunei Botești .

Art.10. Licitația va avea loc la sediul Primariei Comunei Botesti, str.6 Decembrie nr. 1, Sala de sedință a Consiliului local , data și ora vor fi inicate în Cietul de sarcini și Auntul licitației .

Art.11. Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de vânzare cumpărare în formă autentică în termen de 30 zile de la data adjudecării licitației .

Art.12 Cheltuielile privind încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului.

Art.13 Se împuternicește Primarul Comunei Botești să semneze pentru comuna Botești ,în fața unui notar public, actul de vânzare cumpărare.

Art.14 Anexele 1-3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.15 Secretarul general al comunei Botești va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ

Consilier,

Andreea-Ioana FECHET



CONTRASEMNEAZĂ PT.LEGALITATE
Secretar general ,
Gabriela ACSINTE

NR. 52

DIN 18.07.2023

Adoptată în ședință ordinară din data de 18.07.2023 cu nu nr. de 15 voturi "pentru" , un nr. de — voturi "contra" , un nr. de — vouri "abțineri" din cei 15 consilieri în funcție , prezenți la ședință 15 , absenți — .

Cod verficar



100129110303

Incheiere Nr. 11711 / 13-03-2023



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



Dosarul nr. 11711 / 13-03-2023

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

INCHEIERE Nr. 11711

Inspector: MIRELA MARIA MIHUT

Registrator: ELENA-DANIELA SPUMĂ

Asistent registrator: GHEORGHE GABRIEL BATRANU

Asupra cererii introduse de COMUNA BOTEȘTI privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Hotărâre Nr. 7/30-01-2023 emis de Consiliul Local Al Comunei Botești;
-Act Administrativ nr.Adeverința Nr. 1536/07-03-2023 emis de Primăria Comunei Botești;
-Act Administrativ nr.Certificat de Atestare Fiscală Nr. 1258/07-03-2023 emis de Primăria Comunei Botești;

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 53628
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA BOTEȘTI, domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 53628 UAT Botesti;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA BOTEȘTI
IRIMIA ADRIAN-IULIAN

*) 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,

29-03-2023

Registrator,

ELENA-DANIELA SPUMĂ

Asistent Registrator,

GHEORGHE GABRIEL BATRANU

Inspector,

MIRELA MARIA MIHUT

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

Pagina 1 din 2



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53628 Botesti

Nr. cerere	11711
Ziua	13
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100129110303



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Barticesti, Str Stejarului, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53628		1.220	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11711 / 13/03/2023		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 7, din 30/01/2023 emis de Consiliul Local Al Comunei Botesti; Act Administrativ nr. Certificat de Atestare Fiscală Nr. 1258, din 07/03/2023 emis de Primăria Comunei Botesti; Act Administrativ nr. Adeverința Nr. 1536, din 07/03/2023 emis de Primăria Comunei Botesti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
	1/1	
	1) COMUNA BOTEȘTI , CIF:2613656, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

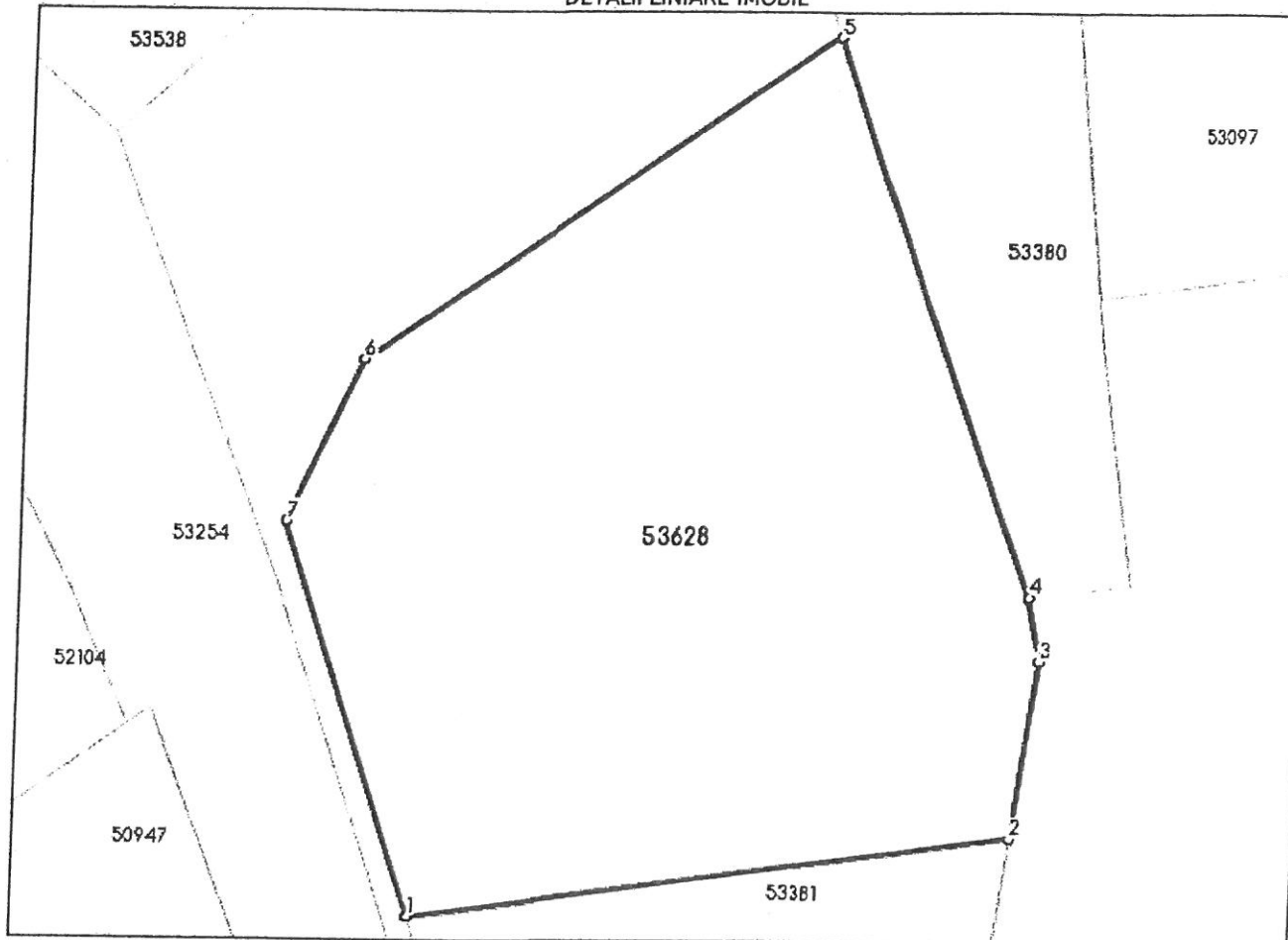
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53628	1.220	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	1.220	33	1049	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	31.619
2	3	9.454
3	4	3.432
4	5	31.249
5	6	29.735
6	7	9.375

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	22.0

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,
15-03-2023

Asistent Registrator,
GHEORGHE GABRIEL BATRANU

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

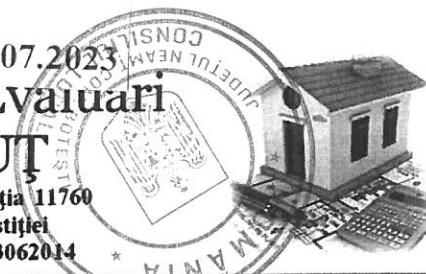
(parafa și semnătura)



ANEXA NR. 2 LA HCL NR.48/18.07.2023

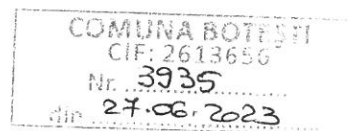
Birou Expertize și Evaluări COSTIN IONUȚ

Membru titular ANEVAR – legitimația 11760
Autorizat de către Ministerul Justiției
nr.15018072014 Seria 670714103313062014



C.I.F. 29271466, str. Roșiori nr.2, Mun. Iași, Telefon: 0745-937.086, 0760-459.428, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

Nr. 119/20.06.2023



Raport de evaluare

**Teren intravilan cu suprafața totală de 1220 mp, str. Stejarului, CF
53628, sat Barticești, Comuna Botești, Județul Neamț**



Proprietar: COMUNA BOTEȘTI (DOMENIUL PRIVAT)

Beneficiar: COMUNA BOTEȘTI

Data raportului de evaluare: 20.06.2023

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)



SINTEZA EVALUĂRII

Către: Comuna BOTEȘTI

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:

Teren intravilan cu suprafața totală de 1220 mp, compus din parcela 1N, str. Stejarului, înscris în Cartea Funciară 53628, sat Barticești, aparținând Domeniului Privat al Comunei Botești, județul Neamț.

Data evaluării: 20.06.2023

Scopul evaluării: vânzare/concesiune/inchiriere

Curs valutar BNR: 4,9631 lei/€

Documente de proprietate: lista bunurilor imobile aparținând Domeniului Privat

Documentația cadastrală: plan de amplasament, extras de carte funciară

Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparațiilor directe-teren intravilan

Tipul valorii estimate: valoarea de piață

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru imobilul evaluat este de:

$V_{\text{teren}} = 29.680 \text{ lei (5.980 €)}, \text{ respectiv } 24,30 \text{ lei/mp (4,9 €/mp)}$

$V_{\text{concesiune/inchiriere anuală minimă}} = 1.187,20 \text{ lei/an (239,21 €/an)}$

$0,9731 \text{ lei/mp/an (0,1961 €/mp/an)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și este o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară sau a construcțiilor nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influențată de T.V.A. (imobil aparținând instituțiilor publice)

Evaluator Autorizat ANEVAR,

Ing. Ionuț Costin



Cuprins

Certificare	4
1. Termenii de referință ai evaluării	5
1.1. Identificarea evaluatorului	5
1.2. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare	5
1.3. Identificarea activelor supuse evaluării.....	5
1.4. Scopul evaluării	5
1.5. Tipul valorii	5
1.6. Data valorii	6
1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	7
1.9. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative	7
1.9.1. Ipoteze generale	7
1.9.2. Ipoteze speciale	8
1.10. Tipul de raport utilizat	8
1.11. Restricții de utilizare	8
1.12. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	9
2. Prezentarea datelor.....	9
2.1. Descrierea generală.....	9
2.2. Descrierea imobilului.....	10
2.3. Descriere juridică.....	11
3. Analiza pieței imobiliare	11
3.1 Identificarea pieței specifice	12
3.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente).....	12
3.3 Analiza cererii solvabile	12
3.4 Analiza ofertei competitive	13
3.5 Analiza echilibrului	13
3.6. Analiza celei mai bune utilizări	13
4. Evaluare	14
4.1. Abordări și metode de evaluare utilizate	14
4.2. Metoda comparațiilor directe-teren intravilan	15
4.3. Metoda veniturilor – calculul redevenței minime anuale.....	21
4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.....	22
5. Anexe.....	23
5.1 – Fotografii ale imobilului.....	23
5.2 – Oferte vânzare proprietăți comparabile	24
5.3 –Documente	30

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru activitățile specifice desfășurate în scopul realizării evaluării nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul.

Proprietățile au fost inspectate personal de către Expert Evaluator ing. Costin Ionuț, la data de 20.06.2023, în prezența unui reprezentant al proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate în prezentul raport conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare, Codul de Etică și Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Raportul se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, legitimația nr. 11760/2023, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Ionuț Costin



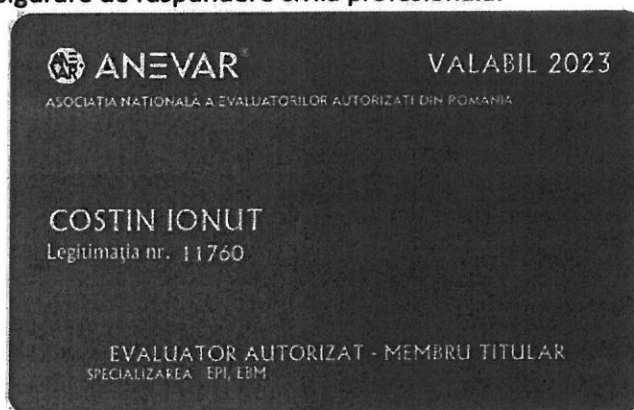
1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Evaluatorul Autorizat - ANEVAR ing. Costin Ionuț, legitimat cu CI seria MZ nr. 944997, telefon 0745-937.086, e-mail: ionut_costin@yahoo.com, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 11760/2023.

Lucrarea de evaluare este întocmită de către evaluatorul sus menționat, persoana care poartă întreaga responsabilitate cu privire la opiniile și concluziile prezentate în acest raport, în limitele ipotezelor și condițiilor (premiselor) formulate. Persoana juridică semnatară a contractului de evaluare este reprezentată legal de evaluator și răspunde de buna derulare a condițiilor contractuale.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. Membrii titulari ANEVAR au încheiată asigurare de răspundere civilă profesională.



1.2. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare

Client/Beneficiar/Utilizator: COMUNA BOTEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de alta persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-a făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.3. Identificarea activelor supuse evaluării

Activele ce fac obiectul evaluării constau în:

Teren intravilan cu suprafața totală de 1220 mp, compus din parcela 1N, str. Stejarului, înscris în Cartea Funciară 53628, sat Barticești, aparținând Domeniului Privat al Comunei Botești, județul Neamț.

1.4. Scopul evaluării

Scopul declarat de client pentru întocmirea raportului de evaluare este cel pentru vânzare/concesionare/închiriere.

1.5. Tipul valorii

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este: valoarea de piață

Prețul este suma de bani cerută, oferită, sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- Fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb
- Fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ

Valoarea de piață este definită conform SEV-100 (Cadru general) ca fiind „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 implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

IFRS 13 (Standardele Internaționale de Raportare Financiară) definește valoarea justă ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Valoarea echitabilă (înlocuiește definiția valorii juste) este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

1.6. Data valorii

Raportul de evaluare are considerată data evaluării: 20.06.2023.

Moneda în care este exprimată valoarea estimată: LEI și EUR, utilizându-se cursul valutar comunicat de BNR: 4,9631 lei/€.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită numerar, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată speciale.

1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Investigațiile efectuate de evaluator se limitează la:

- ✦ datele de piață (tranzacții și oferte, costuri) cunoscute la data evaluării atât din surse publice cât și din baza de date a evaluatorului;
- ✦ documentele puse la dispoziția evaluatorului privitoare la proprietatea subiect atașate prezentului raport și care sunt considerate veridice fără a efectua verificări suplimentare;
- ✦ inspecția proprietății și analiza vecinătăților.

Documente puse la dispoziție de client:

- Documente de proprietate ale imobilului: NU
- Documentație cadastrală a imobilului: plan de amplasament, relevee construcții: DA

- Extrase de carte funciară: DA
- Fișa mijlocului fix: NU

Informații necesare evaluatorului pentru întocmirea raportului de evaluare:

- Inspekția fizică imobilelor: identificarea pe teren a imobilelor, fotografierea acestora: DA
- Istoricul proprietății bunurilor: NU
- Informații financiare: venituri obținute în urma exploatării proprietății: NU

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, avizele, autorizările, schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de către client;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.), obținute atât din surse de informare publice, site-uri ale agențiilor imobiliare, precum și de la client;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloge și reviste de specialitate, agreate de către ANEVAR etc.)

Sursele de informații au fost:

- presa de specialitate și alți evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- baza de date a evaluatorului, baza de date contracost www.analizeimobiliare.ro;
- informații furnizate de către agenții imobiliare, privind tranzacții/oferte similare
- site-uri de vânzări: olx.ro, publi24.ro, homezz.ro, lajumate.ro, imobiliare.ro etc.

1.9. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative

1.9.1. Ipoteze generale

- Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.
- Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiții ascunse sau neevidente ale subsolului și structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentele puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspekția la fața locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu li se acordă garanția pentru acuratețe acestora, nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.
- La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanțe sau materiale care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
- Valorile estimate în moneda EUR, USD sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploataării proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc.) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prealabile din partea evaluatorului
- Măsurătorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea având doar rolul de a verifica informațiile furnizate de client și de a identifica și localiza imobilul.
- Evaluatorul va considera ca atare informațiile financiare puse la dispoziție de client (documente de proprietate, documente cadastrale, planuri de amplasament și relevee, fișa mijlocului fix, procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor), valoarea estimată ținând cont doar de informațiile existente în aceste documente. În cazul în care nu au fost puse la dispoziție evaluatorului documentația completă necesară estimării valorii, opinia evaluatorului se va limita doar la documentele la care a avut acces.
- Valoarea estimată de evaluator **nu este influențată de TVA** deoarece imobilul proprietatea unei instituții publice.

1.9.2. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.10. Tipul de raport utilizat

Prezentul raport de evaluare este unul de tip narativ, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

1.11. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Întocmirea acestui raport are la bază *Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022*, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a *Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR)*.

Standarde și ghiduri utilizate în procesul de evaluare:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230)
- GEV630 – Evaluare bunurilor imobile

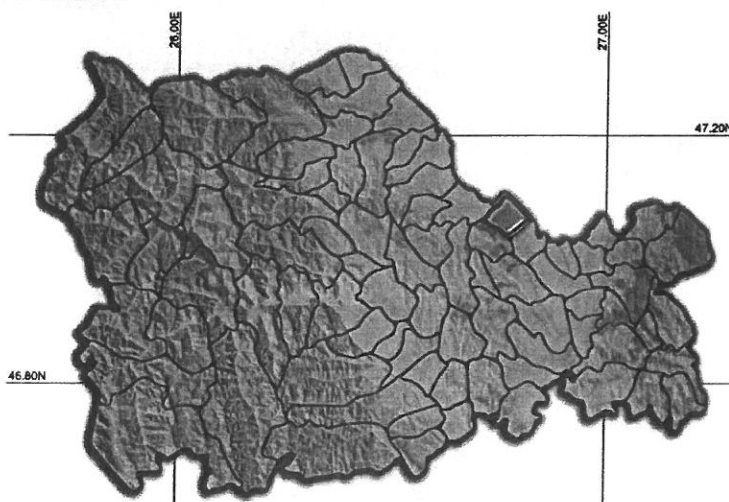
2. Prezentarea datelor

2.1. Descrierea generală

Comuna se află în estul județului, la limita cu județul Iași, pe malul stâng al râului Moldova. Este străbătută de șoseaua națională DN2, care leagă Romanul de Suceava

Teritoriul comunei este împărțit astfel: terenuri arabile 2733 ha, pășuni 157 ha, vii 2 ha, livezi 5 ha, păduri 137 ha, ape 105 ha, drumuri/căi ferate 94 ha, curți/construcții 109 ha, teren neproductiv 148 ha.

Comuna Botești este formată din trei sate: Botești, Barticești, Nisiporești. Din unirea acestor sate s-a înființat în anul 1850 comuna Botești. De-a lungul timpului comuna a avut în componența și satele care formează comuna Văleni. Din anul 2003 - când s-a reînființat Comuna Văleni - Comuna Botești are componența de astăzi.



Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Botești se ridică la 4.989 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.700 de locuitori.

(sursa:wikipedia.com)

2.2. Descrierea imobilului

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei
 Imobilul este amplasat în zona periferică a localității Barticești

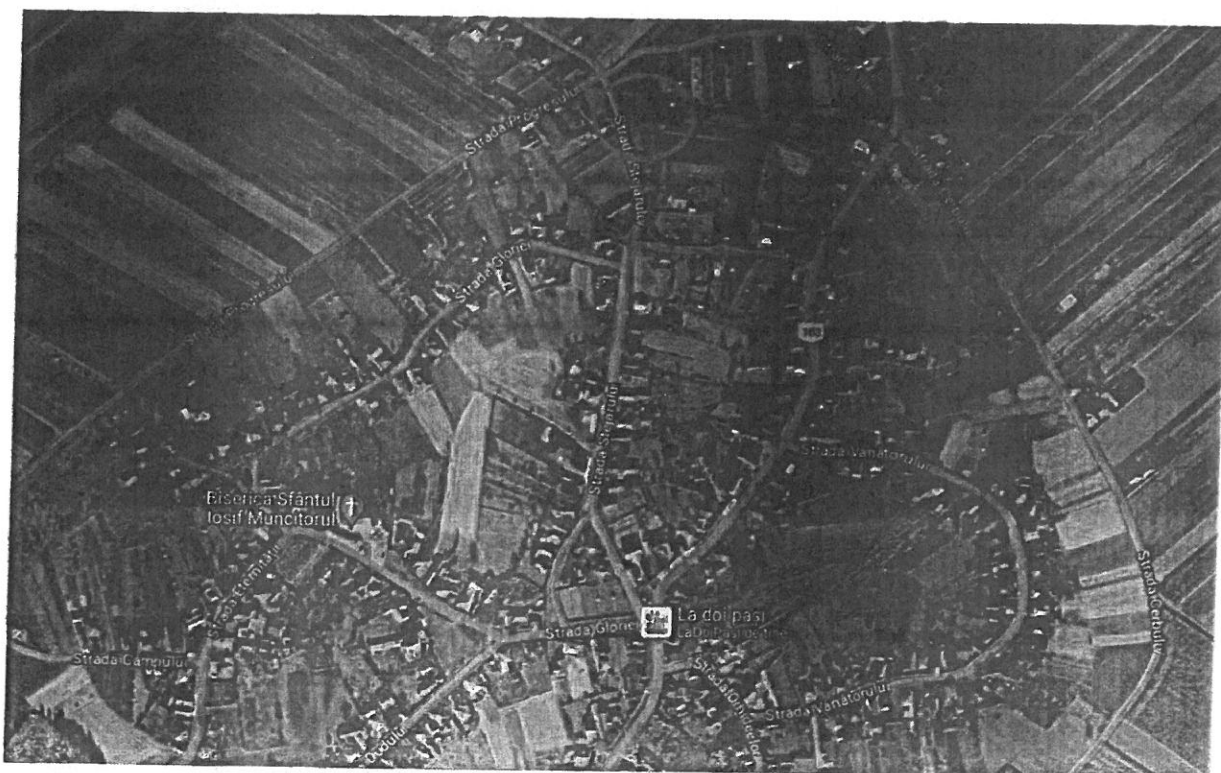
Caracteristici zonă: rezidențială

Descrierea zonei de amplasare:

- în zona sunt construcții de tip rezidențial -rurală
- distanța față de proprietăți complementare: (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.): mare;
- distanța față de mijloacele de transport în comun: mare
- utilitățile zonei: energie electrică, (la limita proprietății)
- artere importante în zonă: DN2 (E85)

Zona analizată este una cu densitate mică a populației cu tendință de scădere.

Localizare:



Descrierea terenului

Localizare	Sat Barticesti, Comuna Botești , St=1220mp
Zonă în cadrul localității	Zona periferică
Tip acces:	Acces din str. Stejarului, drum balastat
Formă teren, raport laturi	Formă neregulată
Deschidere	Aprox 22m
Planeitate	Orizontal
Denivelări	Fără denivelări
Împrejmuire teren	Nu

Grad de ocupare estimat	Teren liber la data evaluării
Utilități:	Energie electrică, - la limita terenului
Calitate ambientală/poluare	Nu au fost identificați factori poluanți
Dezvoltare imobiliară zonală	Dezvoltare agricolă-rurală
Alte observații:	Nu este cazul

2.3. Descriere juridică

Imobilul (teren intravilan) este proprietatea lui COMUNEI BOTEȘTI – Domeniul Privat, este înscris în cartea funciară CF 53628. Informațiile privind suprafețele au fost extrase din documentele prezentate.

Adresa	Sat BARTICEȘTI, Comuna BOTEȘTI, str. Stejarului
Carte Funciară	53628
Număr cadastral	Nr CAD 53628
Documente de proprietate	Domeniul Privat
Documente cadastrale	Plan de amplasament
Drepturi asociate amplasamentului/ terenului	Drepturi depline. Proprietarul poate exercita dreptul de posesie, folosință, dispoziție
Drepturi asociate construcțiilor	Nu este cazul

Observații: Nu este cazul

3. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unica, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ limitat, proprietățile imobiliare au valori relativ ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos (cash sau cu ordin de plată) iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale,

industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

3.1 Identificarea pieței specifice

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea evaluată una de tip teren intravilan pentru dezvoltare rural-rezidențială. Analizând vecinătățile, zona, localitatea și regiunea, am constatat că piața acestei proprietăți este una local-județeană, fiind reprezentată de limitele comunei Botești și limitrofe (județele Neamț și Iași).

3.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente)

Analiza de piață pe SEGMENTUL TERENURILOR - oferte de vânzare															
Nr. crt.	Oferta	Localitate	Zona	Atractivitatea localității	Forma	Frustrare	Topografie		Utilități	Suprafață	Preț oferta TEREN		Marja de negociere	Preț oferta pînă	
							planșitate	înclinare			(unitar)	(total)		(unitar)	(total)
1	Oferta teren 1	Timișești, str. Boteștii	periferică	amplasat mai slab	rectangulară	30,0 ml	fără denivelări	orizzontal	en cl	1.200,00 m ²	4,3 €/m ²	5.172 €	2%	4,3 €/m ²	5.000 €
2	Oferta teren 2	Nisiporești, str. Asociației	periferică	amplasat similar	rectangulară	16,0 ml	fără denivelări	orizzontal	en cl	2.060,00 m ²	5,2 €/m ²	10.706 €	2%	5,1 €/m ²	10.607 €
3	Oferta teren 3	Războieni	periferică	amplasat mai slab	rectangulară	30,0 ml	fără denivelări	orizzontal	en cl	2.000,00 m ²	4,0 €/m ²	8.000 €	2%	3,9 €/m ²	7.800 €
4	Oferta teren 4	Tupilăți	centrală	amplasat mai bine	rectangulară	30,0 ml	fără denivelări	orizzontal	en cl/spa	2.700,00 m ²	6,0 €/m ²	16.200 €	2%	5,9 €/m ²	16.076 €
5	Oferta teren 5										0 €	2%	0,0 €/m ²	0 €	

Analiza de piață - TEREN					
		Minim	Maxim	Medie	Mediana
Preț ofertes pe negociere	(unitar)	3,9 €/m ²	5,9 €/m ²	5,0 €/m ²	4,2 €/m ²
	(total)	0 €	15.876 €	8.694 €	7.800 €
Suprafață		1.200,00 m ²	2.060,00 m ²	2.150,00 m ²	2.350,00 m ²

În zona imobiliară specifică nu au fost identificate tranzacții/oferte pentru închiriere terenuri.

Intervalul de valori identificat variază în funcție de elementele caracteristice ale proprietății oferite spre tranzacționare pe piața imobiliară, cum ar fi poziția localizarea, accesul la rețelele de utilități, vadul comercial existent, atractivitatea imobiliară a zonei, calitatea structurală și vechimea construcțiilor etc.

Detalii cu privire la ofertele identificate în piață se regăsesc în anexă la raportul de evaluare (sursa de informații și alte elemente de identificare).

3.3 Analiza cererii solvabile

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru cumpărare, însă cererea pentru cumpărarea de proprietăți similare chiar dacă este relevantă ea este mai puțin solvabilă din cauza puterii financiare a potențialilor cumpărători. Cerere potențială pentru astfel de proprietăți este reprezentată în principal de persoane fizice sau juridice interesate de cumpărarea de proprietăți similare celei analizate.

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizate în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- cererea celor interesați de cumpărarea unor proprietăți similare este reprezentată de investitori cu putere financiară normală;
- astfel de potențiali cumpărători nu există, dar pot fi atrași în aria de piață definită;

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global scăzut al cererii.

3.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate la pct. "Fapte curente" de mai sus, pentru aria de piață în care se află proprietatea evaluată, putem concluziona:

- există suficient teren liber pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizată – număr mic de oferte identificate;
- există la vânzare proprietăți similare calitativ cu cea evaluată, volumul acestora (ca număr) fiind relativ mic;
- nu există la închiriere proprietăți similare calitativ cu cea evaluată, volumul acestora (ca număr) fiind inexistent;
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare mediu;
- nu există tendința de conversie spre utilizări alternative.

Analizând aspectele mai sus prezentate apreciem că nivelul global al ofertei este scăzut.

3.5 Analiza echilibrului

Trecând în revistă datele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că avem de-a face cu o piață relativ inactivă în care nivelul cererii este mai mic decât nivelul ofertei și avem astfel de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că aceasta tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.6. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcție existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află

printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Proprietatea evaluată este un teren liber, în zonă rezidențială, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiar.

CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

Nu este cazul.

Concluziile analizei CMBU

Proprietatea evaluată este una de tip teren intravilan (zonă rezidențială) – nu au fost identificate alte utilizări posibile.

4. Evaluare

4.1. Abordări și metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conținute în Standardele Internaționale de Evaluare:

- 📌 Abordarea prin comparația vânzărilor (sau comparația de piață)
- 📌 Abordarea prin cost
- 📌 Abordarea prin venit

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

Astfel, prețul unei proprietăți stabilit pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți concurente pe același segment de piață, de alternativele financiare de investire în alte domenii și de costul de construcție a unei proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

Pentru evaluarea terenului sunt disponibile următoarele metode, conform standardelor de evaluare a bunurilor:

- comparația vânzărilor;
- tehnica parcelării și dezvoltării;
- repartizarea (alocarea);
- extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Din analiza informațiilor existente pe piață, respectiv informații ce pot fi obținute din surse publice, verificabile, evaluatorul consideră ca metoda cea mai adecvată este cea reprezentată de comparația vânzărilor, celelalte metode fiind mai puțin precise datorită informațiilor insuficiente cu privire la prețul privind parcelarea, construirea rețelelor de utilități publice, nivelul chiriilor pentru terenuri.

4.2. Metoda comparațiilor directe-teren intravilan

Abordarea prin comparația vânzărilor consideră că prețurile apărute în tranzacțiile derulate pe piață ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii unei proprietăți.

Valoarea de piață poate fi calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Când există informații suficiente, aplicarea abordării prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață. Când nu există informații suficiente, aplicabilitatea acestei metode poate fi limitată sau neaplicabilă.

Criteriile de comparație pe care cumpărătorii și vânzătorii, de pe o anumită piață, la utilizează în deciziile lor de cumpărare și de vânzare au o relevanță specială și pot avea o importanță mare.

Elementele de comparație sunt caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară. Acestea sunt considerații esențiale în abordarea prin comparația vânzărilor.

Pentru a realiza comparația directă între o proprietate comparabilă vândută și proprietatea evaluată, trebuie luate în considerare posibile corecții ale prețurilor de vânzare ale comparabilelor, cuantificate pe baza diferențelor dintre elementele de comparație. Vor fi aplicate metode cantitative și/sau calitative pentru a analiza diferențele și a estima mărimea corecțiilor.

Principiul substituției arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Criteriile de comparație depind de scopul evaluării și de natura proprietății. **Astfel, pentru terenuri intravilane unitatea tipică de comparație este prețul pe metru pătrat.**

Tehnicile de identificare și cuantificare a corecțiilor se clasifică în două categorii:

- a) cantitative:
 - analiza pe perechi de date
 - analiza statistică
 - analiza grafică
 - analiza evoluției
 - analiza costurilor
 - analiza datelor secundare
- b) calitative:
 - analiza comparațiilor relative
 - analiza clasamentului
 - interviuri personale

Pentru calculul valorii terenului s-au identificat diferite oferte de vânzare existente pe piața imobiliară specifică (**terenuri intravilane din zona Comunei Botești și comune limitrofe**).

Ofertele comparabile alese se regăsesc în anexă la raportul de evaluare.

GRILA DATELOR - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenui de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	fara - intravilan	similar	similar	similar
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Conditiiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	zona periferica sat Barticesti, zona lutarie, str. Stejarului	Timisesti, str Brutariei, periferica-amplasat mai slab	Nisiporesti, str. Asociatiei, periferica-amplasat similar	Razboieni, periferica-amplasat mai slab
8	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	1.220,00 m ²	1.200,00 m ²	2.860,00 m ²	2.000,00 m ²
	Forma:	neregulata	rectangulata	rectangulata	rectangulata
	Front stradal total:	22,0 ml	30,0 ml	16,0 ml	30,0 ml
	Raportul dintre front stradal si adancime:	40/100	75/100	9/100	45/100
	Topografie (planeitate):	fara denivelari	fara denivelari	fara denivelari	fara denivelari
	Topografie (inclinare):	orizontal	orizontal	orizontal	orizontal
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/nu/nu/nu	en el	en el	en el
10	Zonare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Pret total (eur)			5.172 €	14.986 €	8.000 €
Pret unitar (euro / m ²)			4,3 €/m ²	5,2 €/m ²	4,0 €/m ²

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenui de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	zona periferica sat Barticesti, zona lutarie, str. Stejarului	Timisesti, str Brutariei, periferica-amplasat mai slab	Nisiporesti, str. Asociatiei, periferica-amplasat similar	Razboieni, periferica-amplasat mai slab
	Suprafata	1.220,00 m ²	1.200,00 m ²	2.860,00 m ²	2.000,00 m ²
	Pret total (eur)		5.172 €	14.986 €	8.000 €
	Componente non-imobiliare/elemente constructive		0 €	0 €	0 €
	Pret unitar (euro / m ²) - criteriu de comparatie		4,3 €/m ²	5,2 €/m ²	4,0 €/m ²
0 TIPUL COMPARABILEI					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-2%	-2%	-2%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m ²)		-0,1 €/m ²	-0,1 €/m ²	-0,1 €/m ²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		4,2 €/m ²	5,1 €/m ²	3,9 €/m ²
1 DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE					
	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral

Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		4,2 €/m²	5,1 €/m²	3,9 €/m²
2 RESTRICTII LEGALE				
Restriictii legale - coeficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	similar	similar
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru restrictii legale		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		4,2 €/m²	5,1 €/m²	3,9 €/m²
3 CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii de finantare		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		4,2 €/m²	5,1 €/m²	3,9 €/m²
4 CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		4,2 €/m²	5,1 €/m²	3,9 €/m²
5 CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitara		0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Pret ajustat (euro/m²)		4,2 €/m²	5,1 €/m²	3,9 €/m²
6 CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		4,2 €/m²	5,1 €/m²	3,9 €/m²
7 LOCALIZARE				
Localizare	zona periferica sat Barticesti, zona lutarie, str. Stejarului	Timisesti, str Brutariei, periferica-amplasat mai slab	Nisiporesti, str. Asociatiei, periferica-amplasat similar	Razboieni, periferica-amplasat mai slab
Ajustare procentuala		5,0%	0,0%	5,0%
Ajustare unitara pentru localizare		0,2 €/m ²	0,0 €/m ²	0,2 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		4,4 €/m²	5,1 €/m²	4,1 €/m²
8 CARACTERISTICI FIZICE				
Marime	1.220,00 m²	1.200,00 m²	2.860,00 m²	2.000,00 m²
Forma	neregulata	rectangulara	rectangulara	rectangulara
Ajustare procentuala		0%	-5%	-5%
Ajustare unitara pentru marime si forma		0,0 €/m ²	-0,3 €/m ²	-0,2 €/m ²
Front stradal	22,0 ml	30,0 ml	16,0 ml	30,0 ml
Raport dintre front stradal si adancime	40/100	75/100	9/100	45/100
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²

Topografie	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara pentru topografie		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		0%	-5%	-5%
Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		0,0 €/m ²	-0,3 €/m ²	-0,2 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		4,4 €/m²	4,9 €/m²	3,9 €/m²
9 UTILITATI DISPONIBILE				
Utilitati (ca el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	da/nu/nu/nu	ca el	ca el	ca el
Ajustare unitara pentru utilitati		0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		4,4 €/m²	4,9 €/m²	3,9 €/m²
10 ZONAREA				
Zonarea	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		4,4 €/m²	4,9 €/m²	3,9 €/m²
Pret ajustat (euro/m²)		4,4 €/m²	4,9 €/m²	3,9 €/m²
Ajustare totala neta	(absolut)-neta	0,21 €/m ²	0,26 €/m ²	0,01 €/m ²
	(procentual)-neta	5,0%	5,0%	0,3%
Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	0,21 €/m ²	0,26 €/m ²	0,40 €/m ²
	(procentual)-bruta	5,0%	5,0%	10,3%

Luand in considerare caracteristicile analizate pentru terenul supus evaluarii, acestuia i-a fost asimilata valoarea ajustata a comparabilei ce i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica si ajustarea totala bruta absoluta cea mai mica), respectiv: Comparabila 1

Suprafata teren proprietate de baza	1.220,00 m ²
Opinie (pret ajustat unitar)	4,9 €/m ²
	24,3 lei/m ²
INDICATIA VALORII DE PIATA	5.980 €
teren PROPRIETATE DE BAZA	29.680 lei
Data evaluarii	20.06.2023
Curs lei / eur	4,9631

În urma aplicării criteriilor de comparații au fost identificate o serie de corecții procentuale aplicate comparabilelor astfel încât valoarea acestora să fie ajustată în sensul apropierii de caracteristicile terenului evaluat. Corecțiile au fost estimate de evaluator în baza raționamentului propriu, având ca fundament informații obținute de la agenți imobiliari, prin interviuri personale, date culese din piața imobiliară și alte surse. Corecția privind localizarea are în vedere poziția terenului evaluat raportat la amplasamentul proprietăților comparabile, avându-se în vedere în special atractivitatea potențialilor cumpărători și posibilele utilizări (raționamentul evaluatorului).

Corecțiile aplicate se referă la zonare, acces la teren, utilități, utilizare, fiind aplicate pentru toate comparabilele funcție de specificul acestora. De asemenea, întrucât comparabilele utilizate sunt oferte, acestea au fost diminuate cu un procent reprezentând procentul de negociere specific tranzacțiilor imobiliare din zonă.

Explicarea ajustarilor aplicate in GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tip comparabila	-	oferta	oferta	oferta
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 2% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 2% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 2% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 2% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 2% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 2% fata de pretul afisat in oferte
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
2	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	similar	similar
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
6	Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
7	Localizare	zona periferica sat Barticesti, zona lutarie, str. Stejarului	Timisesti, str Brutariei, periferica-amplasat mai slab	Nisiporesti, str. Asociatiei, periferica-amplasat similar	Razboieni, periferica-amplasat mai slab

	Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 5% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 5% mai mici decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustat pozitiv cu 5% intrucat aceasta comparabila es amplasata intr-zona considerata piata ca fiind m putin atractiva de proprietatea subie iar preturile terenurilor din zc de amplasare a comparabilei sunt aprox. 5% mai m decat pretul terenurilor din zo in care este amplasata proprietatea subie
--	----------------------	--	------------------------------	---

8 CARACTERISTICI FIZICE				
Marime Forma	1.220,00 m ² neregulata	1.200,00 m ² rectangulara	2.860,00 m ² rectangulara	2.000,00 m ² rectangulara
Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5% mai mari decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat marimea si forma comparabile confera acesteia un avantaj fata de proprietatea subiect preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5% mai mar decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect
Front stradal	22,0 ml	30,0 ml	16,0 ml	30,0 ml
Raport dintre front stradal si adancime	40/100	75/100	9/100	45/100
Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
Topografie	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal
Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	da/nu/nu/nu	en el	en el	en el
Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
10 Zonarea	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

Valoarea de piață a terenului intravilan, neproductiv (asimilat constructibil), în suprafață de 1220 mp este de:

$V_{\text{piață teren}} = 29.680 \text{ lei (5.980 €)}$

4.3. Metoda veniturilor – calculul redevenței minime anuale

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesiunii nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: *”Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.*

$$V_t = R \times N$$

V_t =valoarea terenului actuală (valoarea de piață)

R=redevența

N=numărul de ani (25 ani)

Valoarea minimă a redevenței este de :

Redevența/Rentă anuală	1.187,20	lei/an	0,9731	lei/mp/an
	239,21	€/an	0,1961	€/mp/an

4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Aplicând metodele de evaluare adecvate pentru imobilul de evaluat s-au obținut următoarele rezultate:

	LEI	EUR
Metoda comparațiilor directe	29.680	5.980
Metoda cost	n/a	n/a
Metodă venit	n/a	n/a

Analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii:

	Abordarea prin PIATA	Abordarea prin Venit
credibilitate	buna	buna
relevanta	buna	rezonabila
adecvare	buna	rezonabila

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării și a principiului prudenței, în opinia evaluatorului valoarea de piață și chiria/redevența minimă obținabilă a proprietății imobiliare (teren 1220mp, str. Stejarului, sat Barticești, Comuna Botești) este la data evaluării (20.06.2023):

$V_{\text{teren}} = 29.680 \text{ lei (5.980 €)}, \text{ respectiv } 24,30 \text{ lei/mp (4,9 €/mp)}$

$V_{\text{concesiune/închiriere anuală minimă}} = 1.187,20 \text{ lei/an (239,21 €/an)}$

$0,9731 \text{ lei/mp/an (0,1961 €/mp/an)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și este o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară sau a construcțiilor nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influențată de T.V.A. (imobil aparținând unei instituții publice)

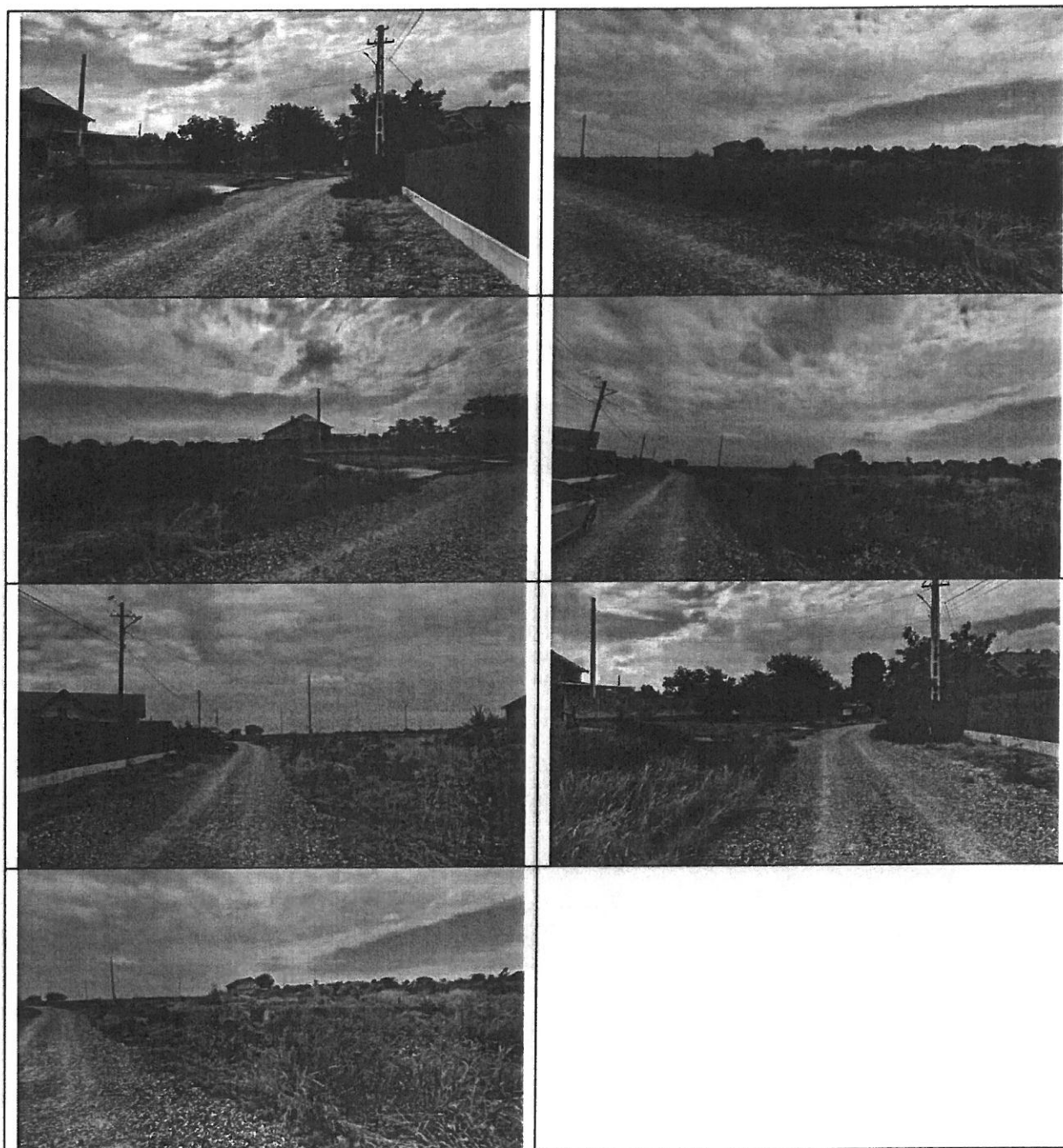
Ing. Ionuț Costin

Evaluator Autorizat ANEVAR



5.Anexe

5.1 – Fotografii ale imobilului



5.2 – Oferte vânzare proprietăți comparabile

06.06.2023, 14:33

Anunturi Terenuri de vanzare Iasi ' OLX.ro

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

🔙 Inapoi [Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Iasi \(/imobiliare/terenuri/iasi/\)](#) / [Terenuri - Iasi \(/imobiliare/terenuri/iasi/39959/\)](#)



PRIVAT ⓘ

Ana Ana

Pe OLX din Ianuarie 2021

Activ pe 31 mai 2023

[/oferte/user/qy9wK/](#)

074 036 3857

(tel:0740363857)

Trimite

mesaj

Mei multe anunțuri ale acestui vânzător >

[/oferte/user/qy9wK/](#)

LOCALIZARE

📍 Razboieni,
Neamt

la 79km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Postat 31 mai 2023

Teren Intravilan Razboieni de Jos, Neamt

5 €

PROMOVEAZĂ [\[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=242367868&ES=ADPAGE_PROMOTE\]](#)

ACTUALIZEAZĂ [\[/PURCHASE/REFRESH/PRODUCER/?AD-ID=242367868&ES=ADPAGE_PRODUCER\]](#)

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1250 m²

DESCRIERE

Proprietar vand teren Intravilan 1250 mp, din care 600 mp curti - constructii in vatra satului Razboieni de Jos, Jud. Neamt. Deschidere la drum asfaltat 50m, distanta de la DJ ce face legatura Piatra Neamt - Hanul Ancutei este de 300m. Retea electrica existenta pe teren. 5 euro/mp.

📧 [Mesajele \(/myaccount/answers/\)](#)

📍 <https://www.olx.ro/observed/search/>

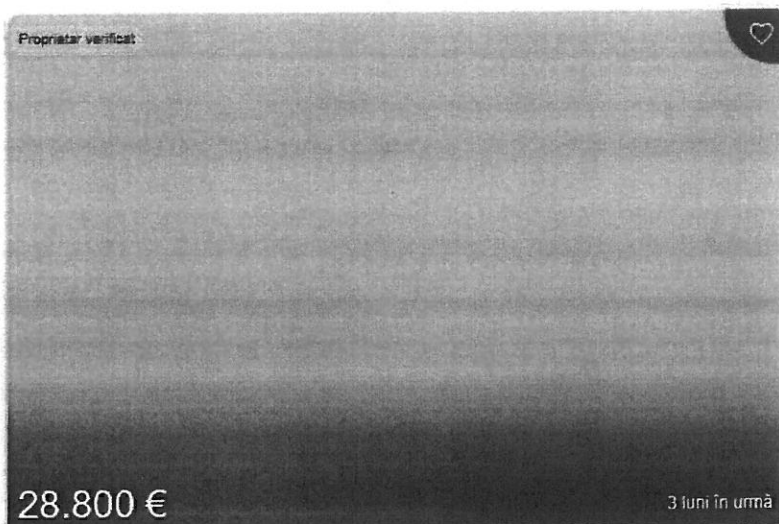
👤 [Contul tău \(/d/myaccount\)](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-razboieni-de-jos-neamt-IDgp29K.html>

1/3

Teren de vânzare in Bodești la 28.800 €

Acasa > Neamț > Bodești > Teren intravilan Bodești



Salvează Distribuie

Proprietar

Direct proprietar verificat

0744215980

Chat WhatsApp >

Postat pe 03.02.2023 Actualizat pe 07.03.2023

Teren intravilan Bodești

Sesizează o problemă

Detalii

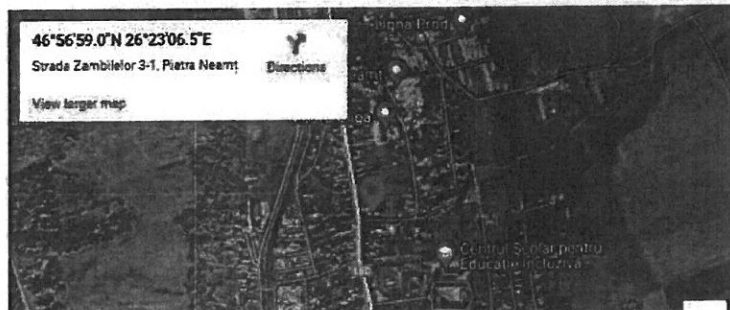
Preț / m²: 4 € Suprafață utilă 7200 m²

Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri Constructii

Descriere

Vand teren intravilan in comuna Bodești, suprafața este de 7200mp, prețul este de 4 euro/mp, negociabil, acte, cadastru la zi.

Hartă



Teren, Agricol, supraf. de 1200 mp, F.S. de 30 mp

ID: 95A1300KJQP

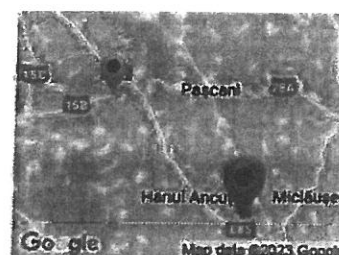
Status: la vartzare din 11 Iunie 2020, retras la , data curenta: 26 Iunie 2023

Adresa: Timisesti, Neamt
Zile in piata: 1.111 zile
Primul pret solicitat: 4.013 EUR
Ultimul pret solicitat: 5.174 EUR
4 EUR/mp

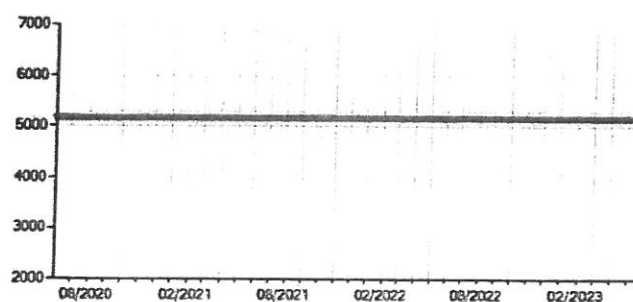
Sursa: Banca
Telefoane: 0746138516
E-mail:
Actualizat: imobiliare.ro - 09.03.2023

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Agricol
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 1.200 mp
Frontul stradal: 30 m
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Teren intravilan Sat Timisesti, Com. Timisesti, jud. Neamt, suprafata 1.200 mp, categoria de folosinta arabil, identificat cu nr. cad 172, inscris in CF-nr. 50015 (nr. CF vechi 109) UAT Timisesti; Terenul este pozitionat intr-o zona mediana a localitatii, accesul realizandu-se din drumul principal DN 15B, apoi pe str. Bruzaritel, pana in capatul strazii, pe partea stanga, dupa fabrica de boltari. Are o suprafata totala de 1.200 mp, categoria de folosinta "arabil". Caracteristici: - este plan,



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la vanzare din 15 februarie 2023, data curenta: 26 iunie 2023

Adresa: Roman, Neamt
Zile in piata: 132 zile
Primul pret solicitat: 15.000 EUR
Ultimul pret solicitat: 15.000 EUR
5 EUR/mp

Telefoane: 0745298305

E-mail:

Actualizat: romimo.ro - 17.06.2023
publi24.ro - 17.06.2023
romimo.ro - 15.02.2023 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: --
Clasificare teren: --
Suprafata teren: 2.860 mp
Front stradal: --
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

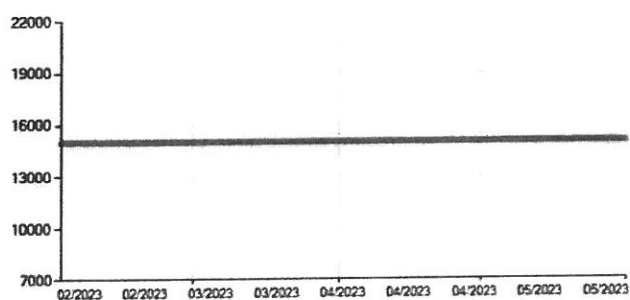
Situat in Nisiporesti, comuna Botesti.

Latime 15,32 m, suprafata 2860 mp.

Situat pe strada Asociatiei.

Utilitati: gaz, curent, televiziune, internet.

Pret negociabil 15.000 euro.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la vanzare din 11 august 2022, retras la 3 mai 2023, data curenta: 26 iunie 2023

Adresa: Razboienii de Jos, Neamt
 Zile in piata: 266 zile
 Primul pret solicitat: 10.000 EUR
 Ultimul pret solicitat: 8.000 EUR
 4 EUR/mp

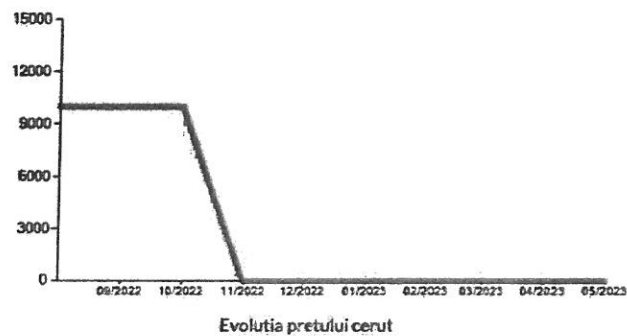
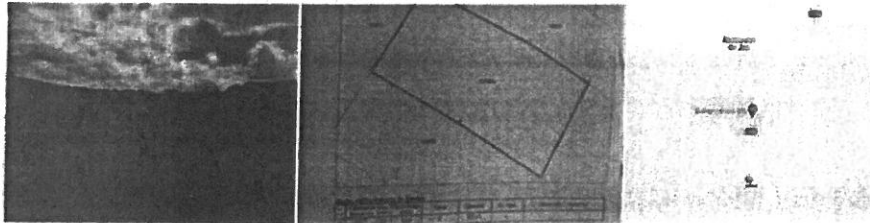
Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: olx.ro - 31.05.2023
 olx.ro - 11.08.2022 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: intravilan
 Suprafata teren: 2.000 mp
 Front stradal: 30 m
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Proprietar vand urgent teren intravilan 2000 mp, din care 600 mp curti - constructii in vatra satului Razboienii de Jos, Jud Neamt. Pret negociabil la fata locului. Deschidere la drum asfaltat 30m, distanta de la DJ ce face legatura Piatra Neamt - Hanul Ancuței este de 500m. Retea electrica existenta pe teren.



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardul de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la vanzare din 31.mai 2022, retras la 7 octombrie 2022, data curenta: 26 Iunie 2023

Adresa: Tupilati, Neamt
Zile in piata: 130 zile
Primul pret solicitat: 16.200 EUR
Ultimul pret solicitat: 16,500 EUR
6 EUR/mp

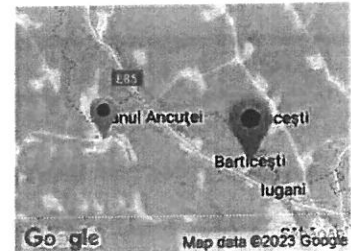
Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR

E-mail:

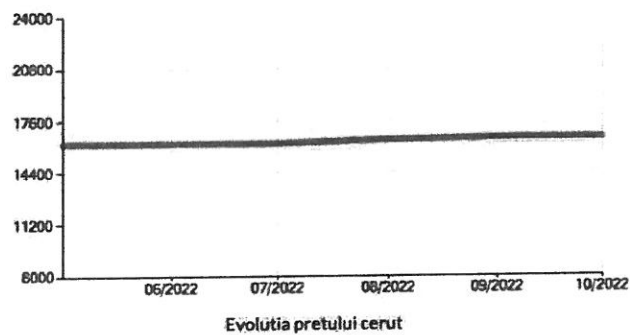
Actualizat: LaJumate.ro - 31.05.2022 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.700 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Vand teren intravilan 2700 mp situat in centrul comunei TUPILATI, judetul Neamt.



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

5.3 –Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 5362B Botesti

Nr. cerere 11711
Ziua 13
Luna 03
Anul 2023

Cod verificare
100122110303

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

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Barticesti, Str Stejarului, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	53628	1.220	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11711 / 13/03/2023	
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 7, din 30/01/2023 emis de Consiliul Local Al Comunei Botesti; Act Administrativ nr. Certificat de Atestare Fiscală Nr. 1258, din 07/03/2023 emis de Primăria Comunei Botesti; Act Administrativ nr. Adeverinta Nr. 1536, din 07/03/2023 emis de Primăria Comunei Botesti;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) COMUNA BOTEȘTI, CIF:2613656, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

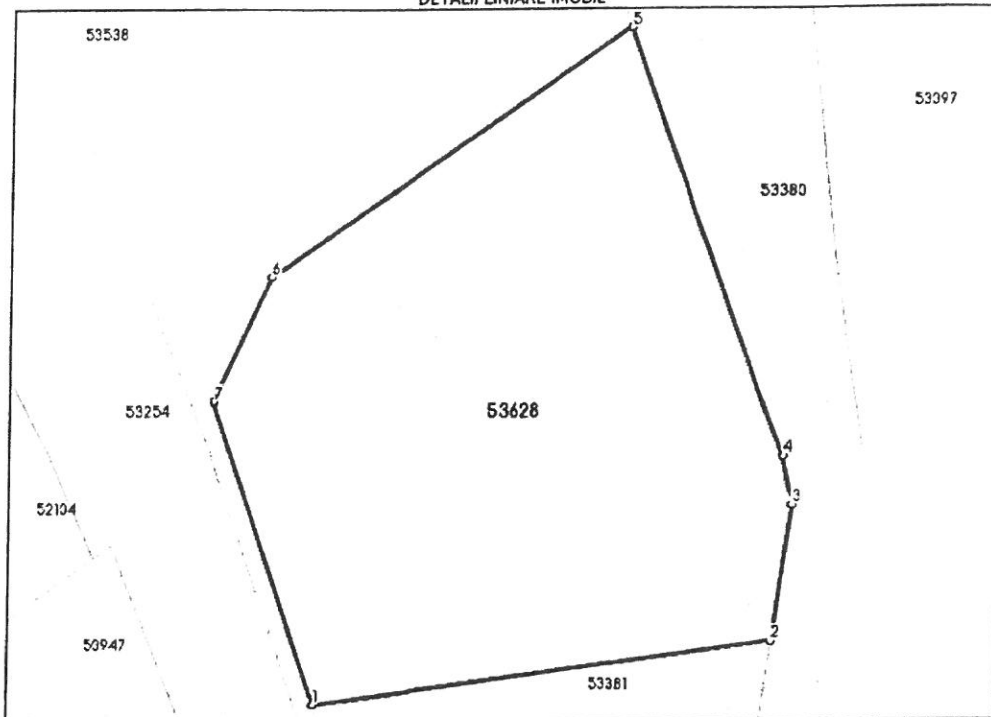
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53628	1.220	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	reproductiv	DA	1.220	33	1049	-	

Lungime Segmente

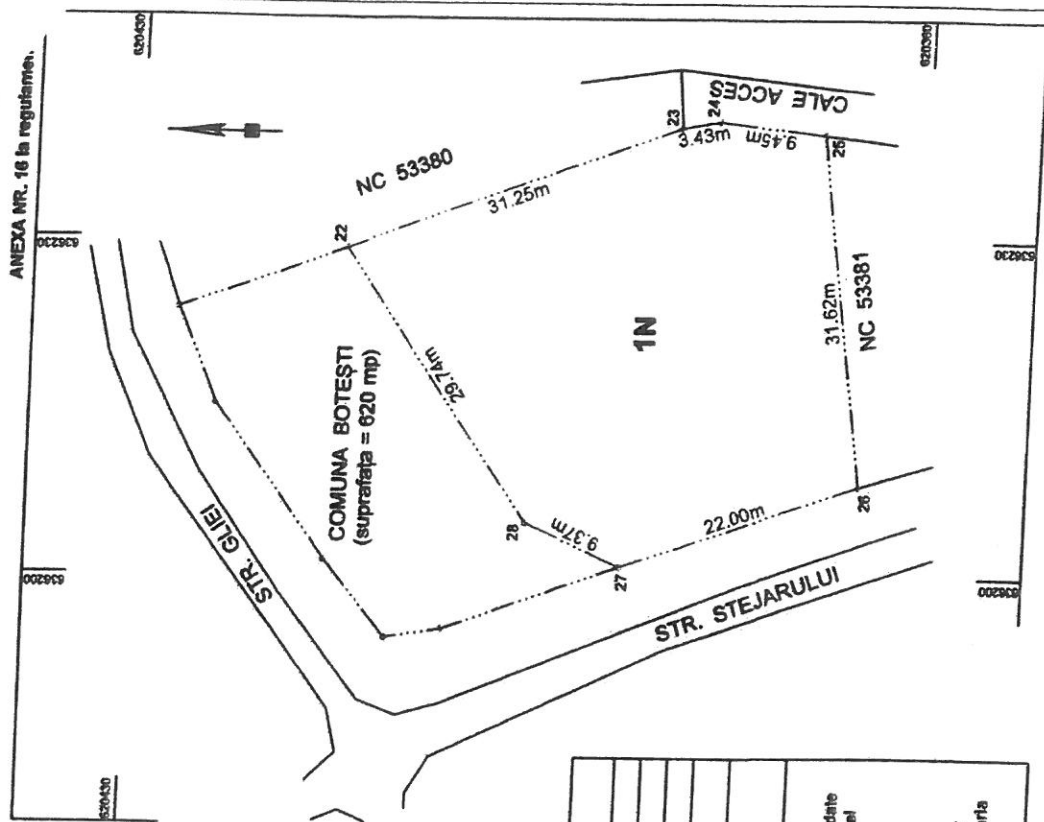
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	31.619
2	3	9.454
3	4	3.432
4	5	31.249
5	6	29.735
6	7	9.375

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

ANEXA NR. 16 la regulamen.



Număr Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)
53628	1220

Adresa imobilului: intravilan Bericești, str. Stejarului, comuna Botești, Județul Neamț

Număr Certes Funciieră	Unitate Administrativ Teritorială (UAT)
	BOTEȘTI

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Număr parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	N	1220	
TOTAL		1220	Imobil nelmprețruit

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Cod Construcție	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
TOTAL			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1220 mp
Suprafața din act = 1220 mp

Executant: IRIMIA ADRIAN-JULIAN
Autorizație serie RO-NT-4, nr. 0158
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Data: 09.03.2023
Semnătura și parafă

Digitally signed by IRIMIA ADRIAN-JULIAN
DN: cn=IRIMIA ADRIAN-JULIAN, o=IRIMIA ADRIAN-JULIAN, email=irimia@irimia.ro

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral cererea nr. 11711 / 13.03.2023
Semnătura și parafă

Ștampila BCPI
Data: 15.03.2023
Digitally signed by Mirela-Maria Mihut



Anexa nr. 3 la HCL nr. 52 din 18.07.20

Caiet de sarcini

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului proprietate privată a Comunei Botesti înscris în CF 53628 Botesti, nr. cadastral 53628, teren intravilan neproductiv, în suprafață de 1220 mp situat în localitatea Barticesti, str. Stejarului, comuna Botesti

Cap. I. Datele de identificare ale proprietarului și ale organizatorului licitației

Proprietar: Comuna Botesti – proprietate privată-

Organizatorul procedurii : Comuna Botesti

Adresa: Botesti, str. 6 Decembrie nr. 1, comuna Botesti, jud Neamt

Cod fiscal : 2613656

Numărul de fax: 0233/781002

Numărul de telefon: 0233/781002

Adresa de e-mail: primaria@comunabotesti.ro

Cap. II. Obiectul licitației; Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 1220 mp situat în sat Barticesti, str. Stejarului, comuna Botesti, proprietate privată Comunei Botesti, înscris în CF 53628 Botesti, nr. Cad. 53628. Extrasul de carte funciară, extrasul plan cadastral, planul de amplasament și delimitare referitoare la acest imobil sunt cuprinse în raportul de evaluare al imobilului.

Imobilul nu este scos din circuitul civil, nu este gajat sau ipotecat.

Terenul aferent are formă neregulată (trapez) în suprafață de 1220 mp. Accesul la imobil se face prin str. Stejarului.

Cap. III. Procedura de vanzare aplicată; Data limita a depunerii documentelor de participare la licitatie

Procedura aplicată pentru licitație publică în vederea vânzării imobilului, descris anterior va fi licitație publică cu ofertă în plic închis.

Data limita a depunerii documentelor de participare la licitatie este 20 zile calendaristice de la data publicării anunțului.

Cap. IV. Depunerea ofertelor

Ofertele se vor depune într-un plic închis, la sediul organizatorului procedurii, Comuna Botesti, strad

6 Decembrie nr.1, sat Botesti, comuna Botesti, jud. Neamt până cel târziu la data și ora stabilite în anunțul publicitar. După această dată nu se mai primesc plicuri cu documente de calificare.

Cap. V. Prețul de pornire al licitației

Prețul de pornire al licitației este de _____, conform HCL Botesti nr. 52 din data de 18.07.2023.

Prețul a fost determinat cu respectarea art. 363 alin. 6 din Ordonanța de urgență nr. 57/5219, astfel: valoarea cea mai mare dintre prețul de piață stabilit prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului, înregistrată în evidențele contabile ale Comunei Botesti, jud. Neamt.

Prin vânzarea imobilului, proprietarul urmărește obținerea de venituri la bugetul local al Comunei Botesti.

Cap. VI. Garanția de participare

Garanția de participare reprezintă o garanție pentru organizator privind comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.

Ofertanții participanți la licitație vor depune o garanție de participare de 10% din prețul minim de la care pornește licitația respectiv 2968 lei .

Garanția de participare se va achita până la data depunerii ofertelor, prin virament bancar în contul Comunei Botesti – Județul Neamt RO89 TREZ 4925 006X XX00 0156 deschis la Trezoreria Municipiului Roman sau prin depunere numerar la casieria Primăriei Comunei Botesti.

Garanția de participare se restituie ofertanților care au participat la procedura de licitație (necâștigători), în termen de 15 zile de la data desemnării ofertantului câștigător.

Garanția de participare nu se restituie adjudecatarului care a semnat contractul de vânzare cumpărare, constituind avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare, sau anulare nu poate fi atacată de către participanți.

În acest caz, ofertanților li se va restitui în termen de 5 zile lucrătoare garanția de participare la licitație, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Comuna Botesti, jud. Neamt.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul :

- 1) revocă oferta, în cazul în care a fost declarat câștigător;
- 2) fiind declarat câștigător, refuză încheierea contractului.

Cap. VII. Documente de participare

Pentru înscrierea la licitație persoanele juridice vor depune următoarele acte:

- a) actul constitutiv (statutul, contractul de societate);
- b) certificatul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului în a cărui rază teritorială își are sediul persoana juridică, din care să rezulte obiectul de activitate- copie;
- c) certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 de zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte;
- d) certificat de cazier fiscal și certificatul de atestare fiscală, valabile la data participării la licitație, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor la bugetul general consolidat al

- statului și la bugetul local- original;
- e) certificat de cazier judiciar – original;
 - f) dovada depunerii garanției de participare la licitație în cuantum de 2968 lei achitată cu O.P. în contul Comunei Botesti – Județul Neamt, cod IBAN RO89 TREZ 4925 006X XX00 0156 deschis la Trezoreria municipiului Roman (extras de cont în cazul pentru plata prin virament bancar) sau prin depunere numerar la casieria Primăriei Cumunei Botesti.
 - g) fișa ofertantului (Anexa nr.2 la caietul de sarcini)
 - h) declarația de participare (Anexa nr.1 la caietul de sarcini)
 - i) formularul de ofertă (Anexa 3 la caietul de sarcini)
 - j) adresa în care se va indica contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație, în cazul neajudecării ;

Pentru înscrierea la licitație persoanele fizice vor depune următoarele acte:

- a) actul de identitate al participantului la licitație, în copie,(se va prezenta și actul original la data desfășurării licitației);
- b) dovada depunerii **garanției de participare** la licitație în cuantum de **2968 lei** achitată cu O.P în contul Comunei Botesti – Județul Neamt, RO89 TREZ 4925 006X XX00 0156 deschis la Trezoreria municipiului Roman, (extras de cont în cazul efectuării plății documentației prin virament bancar)
- c) **certificat fiscal** privind plata obligațiilor către **bugetul local** valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor și taxelor locale;
- d) **certificat fiscal** privind plata obligațiilor către **bugetul general consolidat al statului** valabil la data deschiderii ofertelor din care să reiasă că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat în cazul persoanelor fizice autorizate ;
- e) certificat de cazier judiciar – original
- f) fișa ofertantului (Anexa nr.2 la caietul de sarcini)
- g) declarația de participare (Anexa nr.1 la caietul de sarcini)
- h) formularul de ofertă (Anexa 3 la caietul de sarcini)
- i) adresa în care se va indica contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație, în cazul neajudecării ;

Depunerea documentelor se va face până la data prevăzută în anunțul de vânzare, participanții la licitație având obligația de a depune toate documentele solicitate

Cap. VIII. Criteriul de atribuire

Criteriul de atribuire va fi prețul cel mai mare oferit peste prețul de pornire al licitației, conform procedurii de desfășurare a licitației.

Cap. IX. Condiții de participare la licitație

Participarea la licitația publică cu ofertă în plic închis este permisă persoanelor fizice române și persoanelor juridice române legal constituite.

Cap. X. Condiții de calificare

Sunt considerați ofertanți calificați cei care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) Au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) au îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare. Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Cap. XI. Instrucțiuni privind desfășurarea procedurii de licitație; Participarea la procedeu de licitație

Numărul de participanți este nelimitat.

CAP. XII. Publicitatea

Publicitatea organizării licitației se va face în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a și într-un ziar local, pe site-ul instituției și la sediul Comunei Botesti.

Caietul de sarcini privind organizarea și desfășurarea licitației publice se pot procura de la Comuna Botesti, Biroul Financiar Contabil, Achiziții publice, Taxe și impozite începând cu data apariției anunțului publicitar.

Cap. XIII. Dreptul de a solicita clarificări

Orice potențial ofertant care a obținut un exemplar din prezenta documentație are dreptul de a solicita în scris clarificări cu privire la conținutul acesteia.

Organizatorul licitației are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Organizatorul licitației are obligația de a transmite răspunsul la solicitările de clarificări cu cel puțin 3 zile înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Clarificările vor fi postate pe site-ul www.comunabotesti.ro

Cap. XIV. Prezentarea ofertelor

Secțiunea 1. Modul de prezentare a ofertelor - conținutul ofertei

Ofertantul trebuie să prezinte un exemplar al ofertei și documentelor care o însoțesc.

Oferta și documentele care o însoțesc trebuie să fie tipărite sau scrise cu cerneală neradiabilă și vor fi semnate pe fiecare pagină de reprezentantul / reprezentanții autorizați să angajeze ofertantul în contract. În cazul documentelor emise de instituții / organisme oficiale abilitate în acest sens

documentele respective trebuie să fie semnate și parafate conform prevederilor legale și vor fi prezentate în original.

Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de persoana/ persoanele autorizate să semneze oferta.

Oferta elaborată de ofertant trebuie să cuprindă :

- a) propunerea financiară;
- b) documentele care însoțesc oferta.

Ofertantul va elabora propunerea financiară utilizând modelul prezentat în anexa nr. 3 a caietului de sarcini. Prețul oferat va fi exprimat în lei, fără T.V.A.

Documentele care însoțesc oferta sunt :

a) Declarația de participare

(1).Ofertantul trebuie să prezinte declarația de participare în conformitate cu modelul prevăzut în **anexa nr.1** la prezenta documentație.

(2).Depunerea declarației de participare reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a achiziționa imobilul în condițiile prevăzute în prezenta documentație și de a semna contractul de vânzare – cumpărare a imobilului care face obiectul licitației.

b) Împuternicirea

(1)Oferta trebuie să fie însoțită de împuternicirea scrisă prin care ofertantului persoană fizică (dacă nu participă personal la deschiderea ofertelor) sau reprezentantul legal al ofertantului persoană juridică, delegă reprezentarea la prezenta procedură a unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie.

c) Garanția de participare

(1)Ofertantul trebuie să prezinte documentul de plată a garanției de participare, în original și copie xerox.

Ofertantul trebuie să prezinte toate documentele de calificare solicitate de către vânzător la capitolul VII „Documente de participare” a prezentului caiet de sarcini.

Secțiunea a 2-a. Sigilarea și marcarea ofertei

Ofertantul trebuie să depună documentele solicitate și propunerea financiară în plicuri sigilate.

Propunerea financiară se va prezenta într-un singur exemplar introdus într-un plic separat(denumit plic interior), pe care se va menționa „ propunere financiară”.

Celelalte documente solicitate se vor introduce împreună cu plicul interior, într-un alt plic (denumit plic exterior), care se va sigila și pe care se vor menționa următoarele elemente:

- a) denumirea și adresa ofertantului, nr. de telefon, adresă de e-mail;
- b) denumirea și adresa organizatorului licitației;
- c) mențiunea – Către Comuna Botesti – Ofertă pentru vânzarea imobilului teren în suprafață de 1220 mp, situat în sat Barticesti, str. Stejarului, comuna Botesti, județul Neamt.

A nu se deschide înainte de data stabilită prin anunțul publicitar .

Secțiunea a 3-a. Data limită și modalități pentru depunerea ofertei

Termenul limită de depunere a documentelor pentru participarea la licitația publică este cel prevăzut în anunțul publicitar.

Ofertele pot fi transmise prin poștă sau depuse direct de către ofertanți la sediul Comunei Botesti - Secretariat. Ofertele se înregistrează în ordinea primirii, înregistrându-se data și ora primirii.

Oferta care este depusă la o altă adresă decât cea a organizatorului stabilită în prezentele instrucțiuni ori care este primită de către organizator după expirarea datei și orei limită pentru depunere va fi respinsă și se returnează nedeschisă.

Secțiunea a 4-a. Retragera ofertei

Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta după expirarea datei limită stabilite pentru depunerea ofertelor, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație și a pierderii garanției de participare.

Cap.XV. Instrucțiuni privind desfășurarea licitației publice deschise

Secțiunea 1. Deschiderea ofertelor

Deschiderea ofertelor se va face de către comisia de licitație la data și ora din anunțul publicitar, în Sala de ședințe a Comunei Botesti jud. Neamt.

Fiecare ofertant are obligația de a fi prezent prin reprezentanții săi, la deschidere.

Comisia de licitație desemnată prin Hotărârea Consiliului local al Comunei Botesti va întocmi un proces verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse de participanți.

Procesul verbal se semnează de toți membrii comisiei, de președinte și de secretarul comisiei, cât și de către ofertanți/ reprezentanții ofertanților.

Secțiunea a 2-a Examinarea documentelor care însoțesc oferta

Ofertele vor fi examinate de către comisia de licitație.

Comisia de licitație are dreptul de a respinge o ofertă în următoarele situații:

- a) oferta nu respectă cerințele prevăzute în prezentele instrucțiuni;
- b) oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale, care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător.

Secțiunea a 3-a.Criteriul aplicat pentru adjudecarea ofertelor

Criteriul de adjudecare este oferta cu prețul cel mai mare, fiind declarat câștigător ofertantul care a prezentat oferta maximă dintre ofertanții calificați.

În cazul în care doi ofertanți se află pe primul loc cu oferte egale, se procedează la supralicitare prin strigare directă începând de la valoarea înscrisă în formularul de oferta dar nu mai puțin de prețul de pornire la care se adaugă **pasul de licitare respectiv 5% din valoarea bunului /echivalent în eur la cursul BNR din data licitației** .Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant numai supralicitează .

Oferta cu prețul cel mai mare va fi declarată câștigătoare.

Secțiunea a 4-a.Comunicarea privind rezultatul aplicării procedurii

Organizatorul licitației va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii în cel mult 15 zile de la data deschiderii ofertelor.

Secțiunea a 5-a.Achitarea prețului de vânzare – cumpărare a imobilului

Prețul de cumpărare al imobilului , adjudecat prin licitație va fi achitat integral până la data încheierii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.

Adjudecatorul va achita până la data stabilită pentru semnarea contractului de vânzare – cumpărare, diferența dintre prețul de adjudecare și garanția de participare depusă, în contul Comunei Botesti județul Neamt, cod IBAN RO89 TREZ 4925 006X XX00 0156 deschis la Trezoreria Municipiului Roman.

Neplata prețului până la încheierea contractului de vânzare – cumpărare, conduce la pierderea garanției de participare la licitație.

Secțiunea a 6-a. Contestații

Contestațiile referitoare la actele, deciziile sau hotărârile emise de organizatorul licitației cu privire la derularea prezentei licitații pot fi depuse de către ofertanți la sediul organizatorului licitației – Comuna Botesti- Secretariat.

Nr. crt.	FUNCȚIA	Numele și prenumele	Semnătura
1.	SECRETAR GENERAL	Gabriela Acsinte	
2.	Consilier	Laurențiu-Petru	

Ofertant

.....

Declarație de participare

pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului, în suprafață de 1220 mp situat în sat Barticești, str. Stejarului, comuna Botesti, proprietate privată a Comunei Botesti, înscris în CF 53628 Botesti, nr. Cad. 53628

Către

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicațiadin data de

Prin prezenta,
(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru cumpărarea imobilului teren în suprafață de 1220 mp ,situat în intravilanul satului Barticești, comuna Botesti, proprietate privată a Comunei Botesti, înscris în CF 53628 Botesti, nr. Cad. 53628, organizată în ședință publică la data de _____, ora 12,00 de către Comuna Botești.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă pe o perioadă dezile de la data deschiderii ofertelor.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data.....

Ofertant

.....

Anexa nr. 2 la caietul de sarcini aprobat prin HCL Botesti nr. 52 din 18.07.2023

Ofertant

Fișa ofertantului

pentru licitația publică deschisă organizată în vederea vânzării imobilului format din teren în suprafață de 1220 mp situat în intravilanul satului Barticești, comuna Botesti, proprietate privată a Comunei Botesti, înscris în CF 53628, nr. Cad. 53628.

1. Ofertant (nume , prenume/ denumire)

.....

2. Sediul persoanei juridice sau adresa (pentru persoane fizice)

.....

3. Telefon / fax/ adresa de e-mail

.....

4. Reprezentant legal /reprezentanți legali

.....

5. Funcția

.....

6. Cod de identificare fiscală/ Cod unic de înregistrare

.....

7. Nr. de înregistrare la Registrul comerțului

.....

8. Nr. cont

.....

9 Banca / Trezorerie

.....

10. Capitalul social

.....

11. Cifra de afaceri

.....

12. Obiectul de activitate principal

.....

13. Beneficiarii de bază

.....

14. Sediul sucursalelor (filialelor) – dacă este cazul

.....

Data.....

Ofertant

.....

L.S.

Anexa nr. 3 la caietul de sarcini aprobat prin HCL Botesti nr. 52 din 18.07.2023

Denumirea/ numele persoanei fizice/ persoanei juridice

.....

Adresa/Sediul

.....

Nr. Inregistrare la Registrul Comerțului.....

CIF/CUI.....

Formular de ofertă financiară

Pentru imobilul teren în suprafață de 1220 mp. situat în intravilanul satului sat Barticesti, comuna Botesti, proprietate privată a Comunei Botesti, înscris în CF 53628 Botesti, nr. Cad. 53628, supus vânzării prin licitație publică deschisă organizată la data de ora 12.00 ,
oferim un preț total
de.....lei

(prețul se va exprima în cifre și litere), fără TVA

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționate și în întregime, toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în caietul de sarcini și Regulamentul de organizare a vânzării imobilului.

Oferta noastră este valabilă până la data de.....

Nume prenume

.....

Reprezentantul legal al persoanei juridice

.....

Ștampilă (unde este cazul)