

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA HORIA
CONSILIUL LOCAL HORIA

HOTĂRÂRE

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta curti-constructii, in suprafata de 139 mp , zona strada Reconstructiei, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 56023-UAT Horia

Consiliul local al Comunei Horia, judetul Neamt;

Examinand referatul de aprobare intocmit de primarul Comunei Horia nr. 5997 din 21.06.2023 precum si raportul de specialitate intocmit de compartimentul de resort inregistrat sub nr. 5998 din 21.06.2023, privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta curti-constructii, in suprafata de 139 mp, zona strada reconstructiei, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 56023-UAT Horia;

Avand in vedere:

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare a terenului nr. 1/6 din 14.06.2023, intocmit de expert Ruginosu Doinita, inregistrat la Primaria Horia sub nr. 5790/15.06.2023.

Art. 2. (1) Se aproba vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta curti-constructii, in suprafata de 139 mp , zona strada Reconstructiei, F.N., apartinand domeniului privat al comunei, in administrarea Consiliului Local al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 56023-UAT Horia.

(2)Terenul in suprafata de 139 mp este liber de constructii, plan si nu are acces la strada.

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

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

Art. 5. Pretul de pornire al licitatiei este de 901 euro(6,48 euro/mp),respectiv echivalentul in lei la curs BNR din ziua perfectarii contractului de vanzare-cumparare.

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

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

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

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta curti-constructii, in suprafata de 139 mp, zona strada Reconstructiei, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, in scris in CF nr. 56023-UAT Horia

Date generale- premizele studiului de oportunitate:

Acest studiu este necesar in vederea adoptarii unei hotarari a Consiliului Local Horia, pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta curti-constructii, in suprafata de 139 mp , zona strada reconstructiei, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, in scris in CF nr. 56023-UAT Horia, precum si stabilirea conditiilor in care acest teren va fi vandut, ca urmare a solicitarii de cumparare.

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

Stabilirea oportunitatii vanzarii bunurilor din domeniul privat al statului sau unitatilor administrativ-teritoriale si organizarea licitatiei publice se realizeaza de catre autoritatile prevazute la art. 287, cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevede altfel. Conform prevederilor art. 13 din Legea nr. 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, care precizeaza ca terenurile apartinand domeniului privat al unitatilor administrativ-teritoriale destinate construirii pot fi vandute, potrivit legii, in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii/extinderii catre titular a constructiei/constructiilor.

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

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

Elemente juridice si tehnice privind bunul imobil

Elemente juridice

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

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

Elemente tehnice

Imobilul –teren in suprafata de 139 mp, este situat in intravilanul satului Horia, comuna Horia, zona strada Reconstructiei, fn, categoria de folosinta arabil, evidentiata in cartea funciara a Comunei Horia cu nr. 56023 avand numarul cadastral 56023/UAT Horia.

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

Instrainarea terenului propus spre vanzare se face prin licitatie publica cu oferta in plic inchis, in baza hotararii de aprobare a vanzarii de catre Consiliul local al comunei in maximum 60 zile de la data emiterii Hotararii Consiliului Local al Comunei Horia.

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

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

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vanzare – maxim 60 de zile de la adoptarea hotararii Consiliului Local Horia.

Comp. Juridic,
Cons. Jr. - Cretu Anca Elena

APROBAT,

PRIMAR,

Ing. Baciu Ioan Cristian

PRIMĂRIA COMUNEI HORIA

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de vânzare, prin licitație publică deschisă, cu oferta în plic închis, a
imobilului PROPRIETATE PRIVATA A COMUNEI HORIA

- privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan cu categoria de
folosință curți-construcții, în suprafață de 139 mp, zona strada Reconstructiei,
F.N., aparținând domeniului privat al Comunei Horia, județul Neamț, înscris în
CF nr. 56023-UAT Horia

CUPRINS

I. CAIETUL DE SARCINI

II. FIȘA DE DATEA PROCEDURII

III. MODELE DE FORMULARE

IV. CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE – MODEL

I. CAIET DE SARCINI

- privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta curti- constructii, in suprafata de 139 mp, zona strada Reconstructiei, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, in scris in CF nr. 56023-UAT Horia

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Se supune licitației publice deschise în vederea vânzării terenul, în suprafață de:

- 139 mp, situat în zona strada Reconstructiei, FN, localitatea Horia, judetul Neamt, in scris in CF nr. 56023 - UAT Horia

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

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

1.4. Terenul se identifică conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului - anexă la documentația de licitație.

2. CONDITII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ

2.1. (1) Prețul de pornire al licitației, stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local, este de 6,48 euro mp.

(2) Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice, în funcție de ofertele primite în plic închis.

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

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

2.3. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

I. Drepturile vânzătorului

I.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație,

I.2. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se stabilesc prin Documentația de atribuire,

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

II. Drepturile cumpărătorului

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

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

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

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

I. Obligațiile cumpărătorului

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

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

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

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

II. Obligațiile Vânzătorului

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

3.7. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

3.8. Ofertele se redactează în limba română.

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

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

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

- 4.1. Prețul vânzării se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de 60 de zile de la data adjudecării prin licitație publică a TERENULUI descris la Cap. 1, sub sancțiunea anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații și a pierderii garanției de participare fără a ridica pretenții ulterioare asupra acestora.
- 4.2. Plata se va face în lei, la cursul comunicat de BNR, valabil pentru data plății, prin virament bancar în contul comuna Horia, deschis la Trezoreria Roman.
- 4.3. Contractul de vânzare - cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciții acestuia.
- 4.4. Transmiterea dreptului de proprietate operează la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică.
- 4.5. Predarea-primirea terenului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.
- 4.6. În cazul neprezentării câștigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente. În acest caz, garanția de participare la licitație se reține. De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.
- 4.7. Cumpărătorul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică.

5. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

6. DISPOZITII FINALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.10. Ofertanții la licitație vor achita:

- taxa de participare la licitație: 500 lei

- garanția de participare la licitație: 10% din valoarea imobilului licitat conform Raportului de evaluare

- contravaloare documentatie: 50 lei

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

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

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

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

- **Garanția de participare este în cuantum de 10% din valoarea imobilului licitat, valoare rezultată din Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR, respectiv 90,10 euro la cursul zilei, plătit în lei,** și reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare. **Garanția de participare se achită cu 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv, contul nr. RO94TREZ4925006XXX000163 deschis la Trezoreria Roman, titular de cont Comuna Horia, cod fiscal 2613737.**

Notă:

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

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

Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

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

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

Compartiment juridic,

Jr. Cretu Anca-Elena

Compartiment urbanism

Insp. sup. Crangu Monica Vasilica

II. FISA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VANZAREA IMOBILULUI in suprafata de 139 mp , zona strada Reconstructiei, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 56023-UAT Horia

CUPRINS:

- A. INFORMATII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL
- B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE
- C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC
- D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR
- E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE
- F. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE
- G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VÂNZAREA IMOBILELOR

PROPRIETATEA PRIVATĂ COMUNEI HORIA in suprafata de 139 mp , zona strada Reconstructiei, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 56023-UAT Horia

A. INFORMATII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

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

Procurarea documentatiei de atribuire

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

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

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

Contestațiile se vor depune la sediul UAT- primăria Horia , cu sediul administrativ în comuna Horia , str. Pietrei , nr 1, județul Neamț.

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

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

D. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

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

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

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

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

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

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

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

- Documente de calificare la Licitație publică deschisă, cu oferta în plic închis PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI, teren situat în strada Reconstructiei, fn, localitatea Horia, județul Neamț
A nu se deschide până la data de, Ora.....

- Numele prenume / Denumirea

- Adresa / Sediul ofertantului

Plicul va conține următoarele documente:

1. Fișa cu informații privind ofertantul va conține:

- > denumire, sediu, formă juridică;
- > domeniul de activitate, capital social, membrii asociați, cifra de afaceri;
- > dacă are sau nu datorii către bugetul de stat sau bugetul local;
- > numele și prenumele persoanei ce urmează a participa la licitație.

2. Declaratie de participare

Ambele Formulare vor fi semnate de ofertant, fără ștersături sau modificări.

3. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

3.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

3.1.1. certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului - în

original, din care să rezulte următoarele:

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

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

3.1.3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local - original, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Departamentul Taxe și Impozite din cadrul primăriei în a căror

rază teritorială ofertantul are sediul social, precum și de la Primăria Horia - în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în comuna Horia, valabil la data deschiderii ofertelor;

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

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

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

3.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

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

3.2.2. Dosarul cuprinzând documentele cu privire la licitație,

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

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

4. Dovada taxei de participare - chitanța sau ordin de plată - original și copie,

5. Dovada achitării garanției de participare - chitanța sau ordin de plată - original și copie,

E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

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

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

Sedința publică de licitație se va desfășura în data de ora în sediul Primăriei Comunei Horia, strada Pietrei, nr. 1, județul Neamț.

F. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

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

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

III. MODELE DE FORMULARE

FORMULAR 1- CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

FORMULAR 2 - DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

FORMULAR 3 - INFORMATII generale privind ofertantul

FORMULAR 4 - DECLARAȚIE privind faptul că societatea nu se află în reorganizare/dizolvare/ lichidare/ insolventa/faliment, activitatea nu este suspendată și administratorul/reprezentantul legal/ nu a fost condamnat în baza unei hotărâri judecătorești

FORMULAR 5 - DECLARAȚIE privind ne/participarea la o licitație publică anterioară a bunurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnat/ă castigator/castigatoare dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit pretul, din culpă proprie

FORMULAR 6 – FORMULAR DE OFERTA

III. MODELE DE FORMULARE

FORMULAR 1

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Subsemnatul/a _____ în calitate de reprezentant al societății..... cu sediul/domiciliul în localitateastrada.....nr. cod unic de înregistrare la Registrul Comerțului....., prin prezenta solicit înscrierea pentru participarea la licitația publică organizată în data de..... ora pentru vânzarea imobilului-teren , situat în identificat în cartea funciară nr....., având suprafața de și categoria de folosință -.....

Data ____/____/____

(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

Denumirea/numele ofertantului

Semnatura/stampila

FORMULAR 2

DECLARATIE DE PARTICIPARE

Către,

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

1. Examinând documentația de atribuire și condițiile de participare la licitație, subsemnatul/subsemnatai reprezentant/reprezentatii legali al/ai conformitate cu cerințele cuprinse în documentația de atribuire, ne manifestăm intenția de a participa la licitația publică din data de pentru vânzarea bunului imobil-teren situat în identificat în cartea funciară nr., având suprafața de categoria de folosință-.....

2. Menționăm că am luat cunoștință de prevederile documentației de atribuire cu privire la condițiile de participare la licitație, de respingere a ofertei, de pierdere a garanției și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite;

3. Ne angajăm ca în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să respectăm condițiile din documentația de atribuire și să ne prezentăm în termenul stabilit pentru achitarea pretului și încheierea contractului. Ne asumăm și pierderea dreptului de a mai solicita restituirea garanției de participare la licitație.

4. De asemenea menționăm următoarele:

- oferta prezentată a fost concepută formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu acestia;
- detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, nici unui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de vânzător.

5. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezenta declarație sunt adevărate și întrutotul și conforme cu realitatea.

Data _____

(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

FORMULAR 3

INFORMATII generale privind ofertantul

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

1. Denumirea/nume-prenume.....
2. Sediul central/adresa.....
3. Telefon:, fax....., e-mail.....
4. Reprezentant legal/reprezentanți legali.....
5. Cod de identificare fiscală/Cod unic de înregistrare.....
6. Certificat de înmatriculare/înregistrare.....
(numărul, data și locul de înregistrare)
7. Numar cont:
8. Obiectul principal de activitate:.....
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

Data _____

(numele și prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și
în numele

Denumirea/numele ofertantului

Semnatura/stampila

FORMULAR 4

DECLARATIE privind faptul că societatea nu se află în reorganizare/dizolvare/
lichidare/ insolventa/faliment, activitatea nu este suspendată și
administartorul/reprezentantul legal/ nu a fost condamnat în baza unei hotarari
judecătorești

Subsemnatul (a).....
(se insereaza numele persoanei juridice), în calitate de participant la procedura de
licitatie publică pentru vânzarea imobilului— teren situat în extravilanul
....., înscris în cf.nr.....,
nr.cadastral..... din data
de....., ora..... organizată de
Primaria Comunei Horia.

Declar pe propria răspundere ca:

- nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolventă/faliment, activitățile nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prezentate);
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărâre definitive a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data.....

(numele și prenumele)

(În calitate de reprezentant legal autorizat să semneze oferta pentru și în numele)

FORMULAR 5

DECLARAȚIE privind ne/participarea la o licitație publică anterioară a bunurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnat/ă castigator/castigatoare dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit pretul, din culpă proprie

Subsemnatul (a) _____

(se înserează numele persoanei fizice/juridice și sediul),

în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru vânzarea imobilului-teren situat în _____, înscris în CF _____nr.cadastral _____, organizată de Primaria Horia, în data de _____ora.....

Declar pe propria răspundere că:

-nu am apărut la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde să fi fost desemnat/ă castigator/e, dar nu am încheiat contractul ori nu am plătit pretul, din culpă proprie.

-nu am avut litigii cu autoritatea contractantă având ca obiect nerespectarea obligațiilor asumate prin contract de vânzare-cumpărare, litigiul soluționându-se de către instanța de judecată prin sentința civilă definitivă, în ultimii 3 ani.

Subsemnatul declar ca informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Inveleg că în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data ____/____/____

.....
(numele prenumele)

.....
(în calitate de reprezentant legal autorizat să semneze oferta pentru și în numele)

FORMULAR 6

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa _____

Nr.inregistrare _____

FORMULAR DE OFERTA

Către:

_____ (denumirea autorității contractante și adresa completa)

Subsemnatul _____ reprezentant al
ofertantului _____ in
conformitate cu prevederile și cerințele documentației de atribuire a contractului de
vanzare cumpărare a bunului imobil-teren situat in
_____, identificat in cartea funciară
nr. _____ și cartea funciară nr. _____, având suprafața de _____
ha și categoria de folosința _____, pentru achiziționarea bunului oferim un preț
de _____ lei.

Intelegem și acceptăm toate cerințele referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile și
condițiile de vanzare incluse in anunțul privind organizarea procedurii licitației și
documentația de atribuire a contractului.

Pana la incheierea și semnarea contractului de vanzare-cumparare aceasta oferta
impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este
stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

Data _____

(numele și prenumele)

(In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și in numele)

IV. CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE

- model cadru -

NR. _____

Intre

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

și

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

..., pe de altă parte,

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

adjudecare nr. :

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

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

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

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

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

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

6. Prețul terenului adjudecat, a fost achitat astfel:

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

7. La data incheierii prezentului contract cumpărătorul achită și cheltuielile aferente vanzarii imobilului in cauza și anume:
- reprezentand valoarea raportului de evaluare, cumpărătorul a achitat-o cu chitanța nr.

-reprezentand in scrisul la cartea funciara.

8. Autentificarea acestui contract cade in sarcina cumparatorului.

9. Impozitele catre stat și administrația locala, de la data incheierii prezentului contract il privesc pe cumparator.

10. Cumparatorul se obliga ca pe toata perioada existenței rețelelor tehnico-edilitare in zona, sa permita accesul proprietarilor acestora in vederea executarii lucrarilor de intervenție, reparații intretinere, etc.

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

12. Subsemnata/ul,, inteleg sa cumpar terenul in condițiile stabilite in acest contract de catre vanzator și pe riscul meu cunoscand situația juridica a terenului vandut.

13. Incheiat astazi la data de, in doua exemplare din care unul pentru vanzator și unul pentru cumparator.

Compartiment juridic,
Cretu Anca-Elena



Nr. 1/6 din 14.06.2023

RAPORT DE EVALUARE



PENTRU STABILIRE VALOARE DE PIATA

TEREN curti constructii intravilan – 139 mp, Loc. Horia, com. Horia
Strada Reconstructiei, CF 56023

PROPRIETAR: Comuna Horia-domeniul privat al comunei

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

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

-IUNIE 2023-



Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

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

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „ TEREN “-139 mp teren curti constructii intravilan, liber de constructii .

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 14.06.2023, indica valoarea de piata totala de :

Rezulta pretul de vanzare pentru suprafata totală de 139 mp de 4470 lei
echivalentul a 901 euro.
(6,48 euro/mp)
(valoarea nu include TVA)

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

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2022, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- *Valoarea de piata estimata va fi folosita pentru vanzare;*
- *Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, categoria curti constructii, avand o suprafata de 139,00 mp;*
- *Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.*

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,9609 lei

1. Client (Beneficiar)	CONSILIUL LOCAL HORIA
2. Executant	Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI
3. Proprietăți evaluate	139 mp teren curti constructii, situat in intravilanul localitatii Horia, com. Horia liber de constructii, neimprejmuat.
4. Scopul evaluării	Determinarea valorii de piata pentru vânzare
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piață, a proprietăților imobiliare în speță (Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.– Standardele Internaționale de Evaluare 2022); Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.



1. Termenii de referinta ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

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

1.3. Scopul evaluării

Determinare VALOARE DE PIATA .

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

1.4. Identificarea subiectului evaluarii

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, avand o suprafata totala de **139 mp**, situat in loc. Horia.

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

1.5. Tipul valorii

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

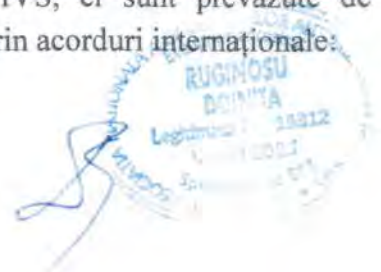
În funcție de tipul valorii, presupusa tranzacție poate îmbrăca mai multe forme:

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

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

(a) Tipuri ale valorii definite în IVS:

1. Valoarea de piață;
2. Chiria de piață;



3. Valoarea echitabilă;
4. Valoarea de investiție/subiectivă; 5. Valoarea sinergiei și 6. Valoarea de lichidare.

(b) Alte tipuri ale valorii (listă neexhaustivă):

1. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară);
2. Valoarea justă de piață (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică);
3. Valoarea justă de piață (Serviciul Fiscal al Statelor Unite ale Americii și
4. Valoarea justă (legală/statutară) :

a. Legea cadru a corporațiilor (Model Business Corporation Act) b. Jurisprudența din Canada (cazul Manning contra Harris Steel Group Inc.).

➔ *Având în vedere scopul pentru care s-a întocmit prezenta lucrare, valoarea estimată reprezintă o valoare de piață, stabilită la momentul efectuării lucrării și în condițiile de piață specifice acestei etape.*

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere” (definiție extrasă din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022).

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Majoritatea tipurilor de valoare reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării.

1.6. Drepturile evaluate.

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluării deținute de Comuna Horia.

1.7. Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată : 14.06.2023

Data raportului de evaluare este 14.06.2023.

Data inspecției proprietății a fost 29.05.2023.

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,9609 lei.

1.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

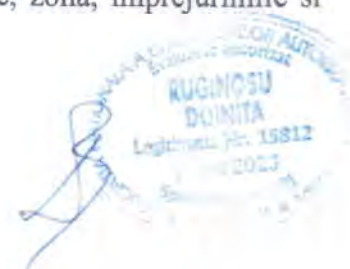
Raportul de evaluare s-a realizat după inspecția în teren a obiectivului și pe baza documentelor de proprietate puse la dispoziție de proprietar, evaluatorul incluzând în aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piață a obiectivului, neomitând deliberat informații care după cunoștința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

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

1.9. Inspecția proprietății

Proprietatea a fost inspectată în data de 29.05.2023, de către subsemnata, împreună cu un reprezentant al Primăriei. Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zonă, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.10. Concluziile inspecției



RUGINOSU
DUMITA
Legitimată Nr. 15812
14.06.2023

-zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala, formata din locuinte unifamiliale vechi si noi, pe partea dreapta a localitatii a sensului de mers Horia-Cotu Vames, pe o strada paralela cu DJ 207 C, fiind in zona mediana.

-zona dispune de energie electrica si gaz

Accesul se face din proprietate particulara, care are iesire la strada Reconstructiei (asfaltata).

1.11. Amploarea investigatiei

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

1.12. Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client :

➤ informații certe :

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

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

B. Informații colectate de evaluator :

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate- www.maps.google.com, google earth, geoportal ancpi, programul TransDatRo4.01;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri; date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în caz contrar.

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

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

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

1. Evaluatorul a examinat planul topografic și a identificat proprietatea împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este măsură să garanteze că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea

identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

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

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

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

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

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

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

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

9. Observațiile sau eventualele modificări de date sau informații survenite după predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate în scris de beneficiarul raportului în maxim trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune că beneficiarul raportului și l-a însușit în totalitate și nu are nici o obiecție de orice natură.

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

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: 'ROMANIA', 'NOTAR PUBLIC', 'BUCUREȘTI', 'Legitimă în funcție', and '15.01.2021'. The signature appears to be 'Bucuriosu'.

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

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

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

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

1.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

1.15. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

Prezentul raport de evaluare este elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de ANEVAR, si nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

2.1. Etapele parcurse

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

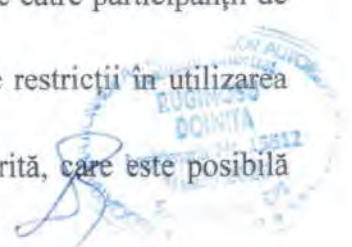
2.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

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

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă



fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cea mai buna utilizare, in cazul de fata, avand in vedere ca terenul este in prelungirea unei proprietăți ocupate cu o casă de locuit, este cea care va rezulta dintr-un certificate de urbanism.

2.3. Abordarea prin piața. Metoda comparațiilor de piața

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

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

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

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

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

b) tehnicile calitative :

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

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

În abordarea prin piața, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita



la acestea : drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat după cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii.

3. Prezentarea datelor despre proprietate

3.1. Situatia juridica si surse de informatii

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

- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil- Carte Funciara-CF 56023
- Extras de Carte Funciară

3.2. Date despre localizare, localitate si vecinatati

➤ Cateva date generale despre comuna Horia, judetul Neamt :

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

3.3. Caracteristicile zonei

Zona în care se afla terenul este mediu circulată iar nivelul fonic este acceptabil. Gradul de poluare este la un nivel obișnuit pentru localitatea Horia. Drumul de acces – are acces la proprietate particulară, care da în strada Reconstructiei-asfaltat. În imediată apropiere nu există magazine pentru aprovizionarea zilnică curentă. În zona se afla instituții de învățământ mediu, Primărie, cabinet medical, farmacie. Ambientul este liniștit și civilizat.

3.4. Descrierea terenului

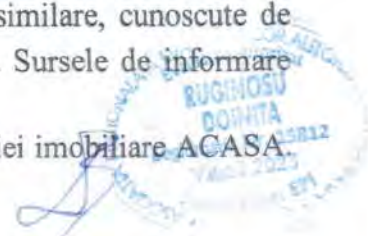
Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator, în prezența reprezentanților proprietarului. La această dată evaluatorul a vizitat proprietatea imobiliară identificând-o pe baza actelor puse la dispoziție de către proprietar, a inspectat vecinătățile acesteia și proprietatea în sine. La deplasarea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

Terenul de evaluat are suprafața de **139,00 mp**. Este situat în intravilanul localității Horia, pe partea dreaptă a localității, din sensul de mers Horia_Cotu Vames, liber de construcții. Categoria de folosință : curți construcții. Este de formă regulată și bine delimitat față de vecinătăți. Terenul este plan, **și nu are acces la stradă**. Dimensiunile laturilor perimetrice sunt : sunt trecute pe plan.

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

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

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



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

4. Analiza pietei imobiliare

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

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

4.2. Gradul de construire al zonei

Apreciem gradul de ocupare al zonei la aproximativ 80 %.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

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

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

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

4.5. Cererea

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

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

4.6. Echilibrul pietei.

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

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi: localizare cu locuinte unifamiliale, utilitati.

Factori negativi: conjunctura economica, fără acces.



Concluzie:

Pentru amplasamentul evaluat, in prezent cererea este putin crescuta, fiind influentata si de conditiile nefavorabile de pe piata in ceea ce priveste puterea de cumparare, lipsa de capital a investitorilor si stagnarea investitiilor, și limitarea prezumtivilor cumpărători, din cauza faptului că nu are ieșire la stradă, iar cei care pot cumpăra terenul, fiind doar vecinii.

5. Evaluarea proprietatii.Abordarea in evaluare si rationamentul

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

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**6.1.Opinia finala asupra valorii**

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

VALOARE DE PIATA	
901 Euro	4470 lei

Ruginosu Doinita
Evaluator autorizat EPI
Membru ANEVAR

Note:

Valorile sunt nete, fara TVA;

Curs BNR din data de 14.06.2023: 4,9609 lei/euro



8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

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

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

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

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

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

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

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

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

8.3. Conditii limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmita pentru scopul declarat în cadrul raportului si asumat prin contractual de prestari servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (documentatie topografica); Toate planurile, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma responsabilitate în aceasta privinta.



- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de încredere dar nu se asuma nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
 - Raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
 - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanță sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
 - Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
 - Procesul evaluarii presupune o serie de calculi matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori mentionati in prezentul raport;
 - Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Date, informatii si ajustari pentru teren intravilan – 139,00 mp :

Comparabilele pentru teren au urmatoarele caracteristici generale :

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

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

Comparabila B-Agentia imobiliara Acasa-tel. 0732856297

Comparabila C- Agentia imobiliara Acasa-tel. 0732856297

Ofertele sunt din luna aprilie-mai 2023



Elemente de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Horia-strada Reconstructiei	lv Horia	lv Horia	lv Horia
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	139	1300	550	380
Pret vanzare (euro)		10.400	7150	4560
Pret vanzare (euro/mp)		8,00	13,00	12,00

TIP COMPARABILA

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

DREPTUL DE PROPRIETATE

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

CONDITII DE FINANTARE

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

CONDITII DE VANZARE

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

CONDITII DE PIATA

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

LOCALIZARE

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

CATEGORIE

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

DESTINATIE

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

CMBU

Rezidential, comercial, mixt, industrial	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00



Doc. urbanistica	nu	nu	nu	nu
Certificat urbanism	nu	nu	nu	nu
PUZ/PUD	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00

UTILITATI

Curent	Da	da	da	da
Apa curenta	Nu	nu	da	da
Canalizare	Nu	nu	da	da
Gaze	da	da	da	da
Altele(tf, cablu tv)	Da	da	da	da
Ajustare unitara		0,00%	-15%	-15%
Ajustare totala		0,00	-1,75	-1,8
Pret de vanzare ajustat		7,2	9,95	10,2

CARACTERISTICI FIZICE

Topografie	dreapta	dreapta	dreapta	dreapta
forma	regulata	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
Drum acces	Fără acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Ajustare unitara		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare totala		0,72	0,99	1,02
Pret de vanzare ajustat		6,48	8,96	9,18

Ajustare totala neta		1,52	4,04	2,82
Pret ajustat (euro/mp)		6,48	8,96	9,18

Suprafata	139
Opinie/mp	6,48 euro
Valoare estimata EURO	901
Valoare LEI	4470
Curs valutar	4,9609
Data evaluarii	14.06.2023

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

Rezulta pretul de vanzare pentru suprafata totală de 139 mp de 4470 lei echivalentul a 901 euro.

- Valorile estimate au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- Valorile estimate sunt prezentate sub forma unor predicții;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Evaluarea este valabilă doar pentru destinația precizată în raport;
- Valorile estimate sunt considerate în condiții de plată integrală la data tranzacției;
- Valorile estimate nu conțin TVA ;**
- Alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare și de condițiile de piață existente la data evaluării.

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

Notă: Evaluarea este valabilă pentru prețurile curente din luna iunie 2023 (curs referință al BNR: 4,9609 lei/euro).

Data: 14.09.2023

Expert evaluator ANEVAR,
Ing. Ruginosu Doinița



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

Nr. cerere	43510
Ziua	27
Luna	09
Anul	2022

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

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

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 43510 din data 27-09-2022, vă informăm:

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

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

1) 56023, Loc. Horia, Str RECONSTRUCȚIEI, Jud. Neamt, UAT Horia, , în suprafață măsurată de 139 mp și suprafață din acte 139 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI NEAMT la data: 27-09-2022.

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

Inspector
MIRELA MARIA MIHUT



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

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

Nr. cerere	43510
Ziua	27
Luna	09
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 56023 / UAT Horia

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Horia, Str. Reconstrucției, Jud. Neamț

Comuna/Oraș/Municipiu: Horia

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
56023	139	Imobil parțial împrejmuț cu gard de lemn și gard de plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	139			
TOTAL:			139			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.711
2	3	2.323
3	4	4.428
4	5	6.592
5	6	10.834
6	7	2.304
7	8	12.11
8	9	4.854
9	1	2.263

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI NEAMT la data: 27-09-2022
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MIRELA MARIA MIHUT



100119466510

Incheiere Nr. 43510 / 27-09-2022

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

Dosarul nr. 43510 / 27-09-2022

INCHEIERE Nr. 43510

Registrator: CRISTIAN DRAGANESCU

Asistent: GHEORGHE GABRIEL BATRANU

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

Asupra cererii introduse de COMUNA HORIA domiciliat in Loc. Horia, Jud. Neamt privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Certificat de atestare fiscală Nr. 2260/13-09-2022 emis de Primăria Comunei Horia,
-Act Administrativ nr.Hotărâre Nr. 82/29-07-2022 emis de Consiliul Local Al Comunei Horia;
-Act Administrativ nr.Adeverința Nr. 7999/04-10-2022 emis de Primăria Comunei Horia;

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

-
pentru serviciul avand codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 56023

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA HORIA, domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 56023 UAT Horia;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA HORIA

CHIRA DANIEL

*) 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,

05-10-2022

Registrator,

CRISTIAN DRAGANESCU

Asistent Registrator,

GHEORGHE GABRIEL BATRANU

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56023 Horia

Nr. cerere 43510
Ziua 27
Luna 09
Anul 2022

Cod verificare
100119466510



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56023	139		Teren împrejmuit, Imobil parțial împrejmuit cu gard de lemn și gard de plasa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
43510 / 27/09/2022	
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 82, din 29/07/2022 emis de Consiliul Local Al Comunei Horia; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală Nr. 2260, din 13/09/2022 emis de Primăria Comunei Horia; Act Administrativ nr. Adeverința Nr. 7999, din 04/10/2022 emis de Primăria Comunei Horia;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA HORIA , CIF:2613737, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

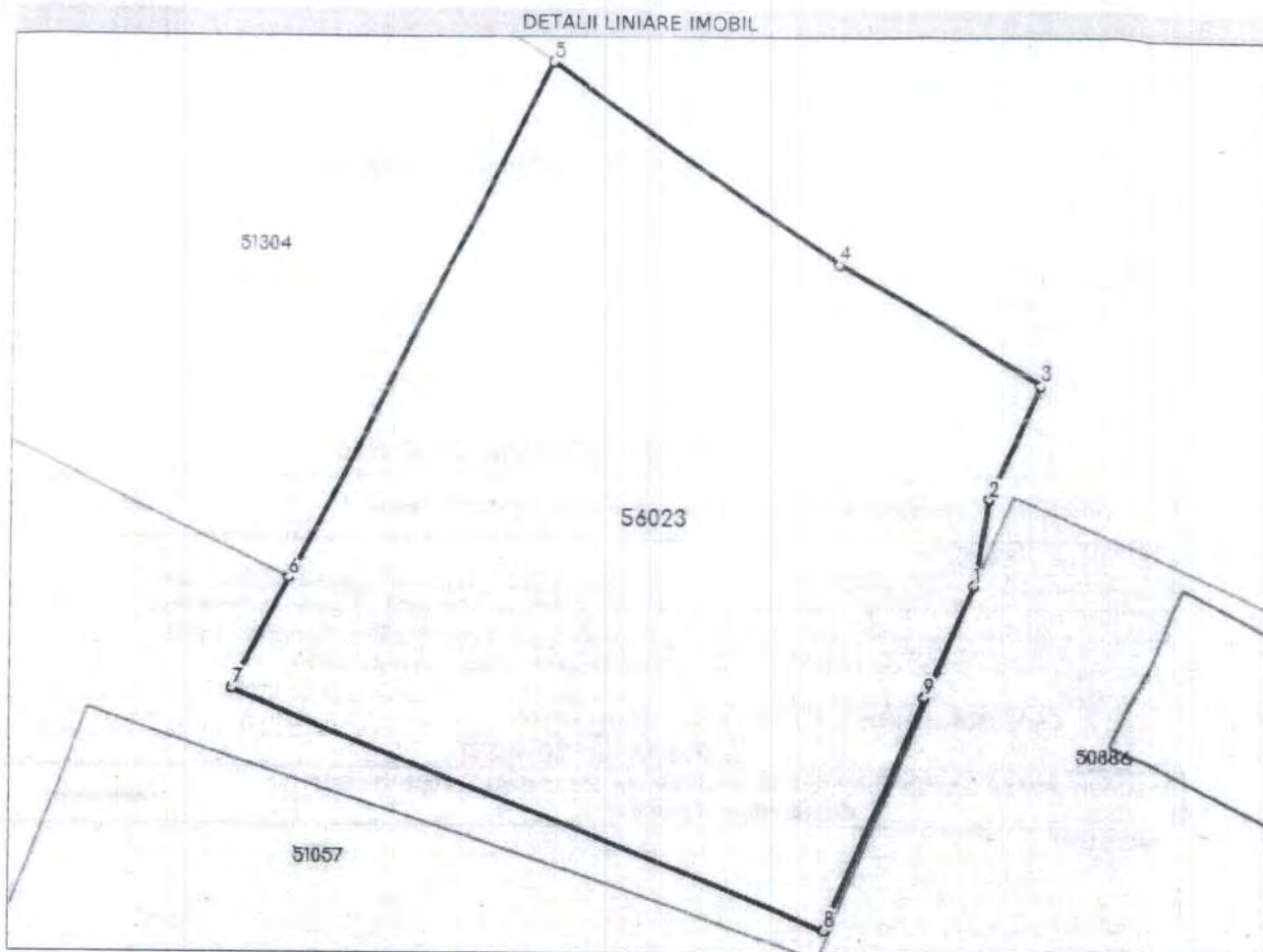
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56023	139	Imobil partial imprejuit cu gard de lemn si gard de plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	139	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.711
2	3	2.323
3	4	4.428
4	5	6.592
5	6	10.834
6	7	2.304

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
7	8	12.11
8	9	4.854
9	1	2.263

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

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

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

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

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

Data soluționării,

04-10-2022

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

GHEORGHE GABRIEL BATRANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)