



ROMÂNIA  
JUDEȚUL NEAMȚ  
CONSILIUL LOCAL DULCEȘTI



**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea închirierii prin licitație publică  
a unui imobil și terenului aferent

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ,**

Examinând expunerea de motive nr. 2623 / 15.06.2020 a domnului Michiu Mihai, primarul Comunei Dulcești, județul Neamț, prin care se propune închirierea prin licitație publică a imobilului (construcție 121,20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p.), situat în sat Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, precum și raportul Compartimentului de specialitate înregistrat cu nr. 2700/18.06.2020 ;

Luând act de Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dulcești nr. 49 adoptată în ședința din data de 27.11.2029 privind schimbarea destinației bazei materiale a unei instituții de învățământ preuniversitar;

Având în vedere acordul nr. 2479/22.10.2019 al Școlii Gimnaziale, comuna Dulcești, județul Neamț, înregistrat la Comuna Dulcești, județul Neamț, sub nr. 5817/22.10.2019, în favoarea schimbării destinației imobilului (construcție 121,20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p.), unde a funcționat Școala din sat Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, identificat în Sola IV, parcela 101, înscris în cartea funciară cu număr cadastral 51936 UAT Dulcești;

Văzând acordul Consiliului de Administrație al Inspectoratului Școlar Județean Neamț nr. 14265/19.12.2019, înregistrat la Comuna Dulcești, județul Neamț, sub nr. 7102/30.12.2019;

Luând în considerare avizul nr. 24495/10.06.2020 conform al Ministrului Educației și Cercetării nr. 9387/10.06.2020 pentru schimbarea destinației, pe o perioadă de 5 ani, a imobilului în care și-a desfășurat activitatea Școala cu clasele I – IV Brițcani, situat în satul Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, din spațiu de învățământ, în spațiu necesar desfășurării unor activități comerciale (depozit materiale de construcții și atelier de vulcanizare), înregistrat la Comuna Dulcești, județul Neamț, cu nr. 2655/15.06.2020;

Văzând avizul comisiei de specialitate nr. 1 pentru buget-finanțe din cadrul Consiliului Local Dulcești, județul Neamț;

Având în vedere prevederile:

- art. 112 , alin. (6) din Legea educației naționale nr. 1/2011, republicată, cu modificările și completările ,

- Ordinul nr. 5819 din 25 noiembrie 2016 privind aprobarea procedurii de elaborare a avizului conform pentru schimbarea destinației bazei materiale a instituțiilor și unităților de învățământ preuniversitar de stat, precum și condițiile necesare acordării acestuia, emis de către Ministerul Educației Naționale și Cercetării Științifice, publicat în Monitorul Oficial nr. 1000 din 13 decembrie 2016;

Ținând cont de prevederile art. 332 și următoarele din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ,

În temeiul dispozițiilor art.129, alin.(1), alin. (2), lit.c), alin.(6), lit.a, precum și art. 139, alin. (3) , lit.g), cele art. 196, alin. (1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ,



## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** – Se însușește Raportul de evaluare al imobilului (construcție 121,20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p., categoria: curți construcții), înscris în cartea funciară nr. 51936 a UAT Dulcești, cu număr cadastral 51936, întocmit de către d-na Dancea Carmen, expert evaluator ANEVAR.

**Art.2.** – Se aprobă prețul minim de pornire, pentru închirierea prin licitație publică a imobilului prevăzut la art. 1, de la o chirie de 180 lei/anual.

**Art.3.** – Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea închirierii imobilului (construcție 121,20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p., categoria: curți construcții), înscris în cartea funciară nr. 51936 a UAT Dulcești, cu număr cadastral 51936, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** – Se aprobă Caietul de sarcini, Documentația de atribuire a licitației și Instrucțiunile de participare la licitație, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** – Se aprobă modelul Contractul de închiriere conform anexei nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6.** – Numirea componenței Comisiei de evaluare a licitației se va face prin Dispoziția Primarului.

**Art.7.** – Se mandatează domnul Michiu Mihai, primarul Comunei Dulcești, județul Neamț, să semneze Contractul de închiriere.

**Art.8.** – Primarul comunei Dulcești, jud. Neamț va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

**Art.9.** – Secretarul comunei, prin grija legii, va comunica prezenta hotărâre persoanelor, autorităților și instituțiilor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier,

~~GHITĂ RADU EUSEBIU~~



Nr. 31  
Din 30.07. 2020

Contrasemnează,  
Secretar general al comunei  
Adobriței Mioara Cristina



# RAPORT DE EVALUARE

**Închiriere imobil cu număr cadastral 51936 ,  
localitatea Brițcani,  
comuna Dulcești, județul Neamț**



**Client: Comuna Dulcești**  
**Destinatar: Comuna Dulcești**

**Autorul lucrării:**  
**Evaluator autorizat**  
**Ing. Dancea Carmen**

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

**- 07.07.2020 -**

# CUPRINS

<b>PAGINA DE TITLU .....</b>	<b>1</b>
<b>CUPRINS .....</b>	<b>2</b>
<b>CAPITOLUL I - INTRODUCERE .....</b>	<b>3</b>
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE .....	3
<b>CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ .....</b>	<b>4</b>
A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
B) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI .....	4
C) ȘCOPUL EVALUĂRII .....	4
D) IDENTIFICAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUĂRII .....	4
E) TIPUL VALORII .....	4
F) DATA EVALUĂRII .....	5
G) DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII .....	5
H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA .....	5
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	5
J) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE .....	6
K) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV .....	7
L) DESCRIEREA RAPORTULUI .....	7
<b>CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>7</b>
3.1 IDENTIFICAREA FIZICĂ ȘI LEGALĂ .....	7
3.2 IDENTIFICAREA ȘI ANALIZA DATELOR RELEVANTE DESPRE PROPRIETATE .....	7
<b>CAPITOLUL IV - ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE .....</b>	<b>11</b>
4.1 CONSIDERENTE PRIVIND CEA MAI BUNĂ UTILIZARE .....	11
4.2 TIPUL PROPRIETĂȚII, IDENTIFICAREA PIEȚEI .....	12
4.3 FAPTE CURENTE .....	12
4.4 ANALIZA OFERTEI .....	12
4.5 ANALIZA CERERII .....	13
4.6 ECHILIBRUL PIEȚEI .....	13
4.7 CONCLUZII ȘI CORELAȚII ALE ANALIZEI DE PIAȚĂ ȘI CMBU .....	13
<b>CAPITOLUL V - EVALUAREA .....</b>	<b>13</b>
5.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ- COMPARAȚIA DIRECTĂ .....	13
5.2. ABORDAREA PRIN VENIT .....	17
5.3. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA PROPUȘĂ, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI .....	17
<b>BIBLIOGRAFIE .....</b>	<b>18</b>

## ANEXE

Extras de carte funciara nr. 12374 din 30.03.2020

Oferte de închiriere

# CAPITOLUL I - INTRODUCERE

## 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

**Obiectul** prezentului raport de evaluare îl reprezintă imobilul cu număr cadastral 51936 din localitatea Brițcani, comuna Dulcești, județ Neamț, compus din teren intravilan curți construcții în suprafață de 988m<sup>2</sup> și clădire cu suprafața construită de 121m<sup>2</sup>, cu destinația școală, construită în 1958, aflată în ruină. Imobilul aparține domeniului public al comunei.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat Dancea Carmen. Misiunea de evaluare a constat în inspecția proprietății, culegerea de informații, evaluarea proprietății și redactarea raportului de evaluare.

**Data inspecției:** 05.07.2020  
**Data evaluării:** 07.07.2020  
**Data raportului:** 07.07.2020

**Scopul evaluării** este stabilirea prețului de pornire a licitației pentru închirierea imobilului cu număr cadastral 51936, comuna Dulcești, județul Neamț.

**Tipul de valoare** estimată, conform scopului și utilizării cerute de client, este **valoarea de piață**.

**Dreptul de proprietate** este dreptul deplin asupra terenului.

Valoarea estimată a chiriei terenului este:

Denumire	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Chiria anuală	
		Euro/an	Lei/an
<b>Teren Brițcani, comuna Dulcești, număr cadastral 51936</b>	<b>988</b>	<b>38</b>	<b>180</b>

În estimarea valorii s-a ținut cont de adecvare, dată de scopul declarat a prezentului raport de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor care au stat la baza estimării valorii, de calitatea informațiilor utilizate în fiecare abordare.

Sursele de informații la care am apelat consider a fi credibile, iar analiza a fost întreprinsă corect.

Detalierea activităților din cadrul misiunii de evaluare se regăsește în capitolele I, II, III, IV precum și în anexele de la prezentul Raport de Evaluare.

## CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

În cele ce urmează sunt prezentați termenii de referință așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea. Pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nici o circumstanță care să impună modificarea acestora.

### a) Identificarea și competența evaluatorului

**Dancea Carmen**, persoană fizică autorizată, cod de identificare fiscală 23170616, desfășor activitatea de evaluare în calitate de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specialitatea EPI (evaluarea proprietății imobiliare) și EBM (evaluarea bunurilor mobile), cu legitimație nr. 11968. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației>).

În calitatea precizată mai sus certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele menționate în raport și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Onorariul meu pentru realizarea acestei misiuni nu este condiționat de obținerea sau de raportarea unor valori sau direcții ale valorilor prestabilite, în favoarea cauzei clientului, cu suma exprimată în opinia asupra valorii, sau cu apariția unui eveniment secundar legat direct de utilizarea intenționată a acestei valori.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor
- Am efectuat personal inspecția proprietății care reprezintă subiectul acestui raport.
- Nici o persoană nu a furnizat vreo consultanță profesională semnificativă evaluatorului
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.
- Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării.

### b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Prezentul raport se adresează **Comunei Dulcești**, cod de identificare fiscală 2613702, cu sediul în localitatea Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț, atât în calitate de **Client** cât și în calitate de **Destinatar**. Raportul de evaluare conține informații adecvate doar necesității acestora.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de nici un terț.

### c) Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea prețului de pornire a licitației pentru închirierea imobilului cu număr cadastral 51936, comuna Dulcești, județul Neamț.

### d) Identificarea activelor supuse evaluării

Se supune evaluării imobilul cu număr cadastral 51936 din localitatea Brițcani, comuna Dulcești, județ Neamț, compus din teren intravilan curți construcții în suprafață de 988m<sup>2</sup> și clădire cu suprafața construită de 121m<sup>2</sup>, cu destinația școală, construită în 1958, aflat în ruină. Imobilul aparține domeniului public al comunei.

### e) Tipul valorii

Tipul valorii este valoarea de piață.

**Valoarea de piață** – 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\* - conform GEV100 – Cadru general.

Valoarea estimată nu este purtătoare de TVA.

**f) Data evaluării**

Data evaluării este **07.07.2020**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,8365lei. Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în condițiile pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

**g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client împreună cu informațiile culese la inspecție.

**Inspecția** a fost realizată de evaluator pe data de **05.07.2020**, în prezența proprietarului și a constatat în inspecția vizuală a obiectivului de evaluat, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Au fost preluate informații referitoare la imobil și la componența acestuia, au fost analizate documentele puse la dispoziție, s-au preluat informații despre modul de exploatare și întreținere al imobilului.

S-au realizat fotografiile din mai multe puncte ale imobilului.

Fotografiile oferă o imagine de ansamblu asupra imobilului, care întăresc cele afirmate în raport.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.. și nici măsurători suplimentare.

Nu s-au efectuat expertize structurale ale solului.

Documentele puse la dispoziție sunt :

- Extra de carte funciară nr. 12374 din 30.03.2020 pentru imobilul cu număr cadastral 51936 Dulcești

**h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

S-au utilizat următoarele informații furnizate de client, **corectitudinea și precizia acestora fiind responsabilitatea clientului:**

- Adresa, delimitarea fizică în teren
- Situația juridică a imobilului
- Dimensiunile, suprafața, starea și modul de exploatare a terenului și a clădirii
- Scopul evaluării

Alte sursele de informații au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală.
- Cursul valutar publicat de BNR la data evaluării
- Baza de date a evaluatorului.
- Informații de la autoritățile locale din județul Neamț
- publicații ale ANEVAR și IROVAL;
- articole, documente, publicații privind nivelul și evoluția costurilor de edificare a construcțiilor;

- informații privind costurile investițiilor în construcții preluate de pe **site-uri de specialitate;**

Evaluatorul a utilizat în exprimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența 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 cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

**i) Ipoteze și ipoteze speciale**

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Nu au fost inspectate părțile inaccesibile, acoperite sau neexpuse; s-a considerat pe baza declarației proprietarului și a similitudinii cu componentele ce au putut fi vizionate, că aceste părți sunt în stare tehnică foarte bună; orice neconcordanță între situația „luată în calcul” de evaluator (estimată în lipsa posibilității de inspecție, pe baza informațiilor de la proprietar/utilizator) și cea „faptic existentă” impune reanalizarea raportului în vederea cuantificării valorice a neconcordanțelor;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.

#### **j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât pentru cel declarat. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între diferitele părți se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide;

Posezia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;

Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a raportului precum și utilizarea lui de alte persoane decât clientul și destinarii nominalizați ai raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

#### **k) Declarația conformității evaluării cu SEV**

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor, compuse din:

- SEV 100** - Cadru general (IVS - Cadru general)
- SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102** - Implementare (IVS 102)
- SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

#### **l) Descrierea raportului**

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și cuprinde termenii de referință, prezentarea datelor, analiza datelor, evaluarea propriu-zisă, concluzii și anexe.

## **CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR**

### **3.1 IDENTIFICAREA FIZICĂ ȘI LEGALĂ**

Imobilul de evaluat este amplasat în localitatea Brițcani, comuna Dulcești și aparține domeniului public al Comunei Dulcești, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară anexat raportului.

Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt reținute sarcini asupra terenului, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară, Cap. C.

### **3.2 IDENTIFICAREA ȘI ANALIZA DATELOR RELEVANTE DESPRE PROPRIETATE**

#### **➤ Date despre localizare, zonă, vecinătate**

Terenul de evaluat este situat în mediu rural, în intravilanul localității Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț.

Comuna Dulcești este situată în partea de est a județului Neamț, în regiunea vestică a podișului Moldovei, pe partea dreaptă a râului Moldova.

Latitudine nordică 46° 58', longitudine estică 26° 46'.

Limite geografice:

- la nord comunele Botești și Gherăiești
- la sud comunele Făurei și Trifesti
- la est comuna Cordon
- la vest comuna Ruginoasa

Poziția geografică a comunei Dulcești favorizează comunicarea în direcțiile:

- DN 15B Piatra Neamț - Român
- DJ 157A Dulcești - Cârliș - Brițcani - Moreni - Văleni - Talpă
- DC 31 Dulcești - Valea Neagră
- DC 49 Poiana - Cârliș
- DC 54 Dulcești - Corhană
- DC 55 Dulcești - Roșiori
- DC 93 Dulcești - Miron Costin

Se poate spune că localitatea este plasată pe o arteră intens circulată.

Comuna Dulcești cuprinde 6 sate: Dulcești, Brițcani, Cârliș, Corhana, Poiana și Roșiori.

Principala sursă de trai a populației este agricultura.



În contextul economic al județului Neamț, se înscrie și comuna Dulcești.

Conform analizei întreprinse pentru realizarea **Strategiei de dezvoltare a Județului Neamț 2014-2020**, județul prezintă un profil economic cu o problematică a competitivității similară în linii mari celei de la nivel național și regional: **productivitate deficitară (valoare adăugată mică a produselor și serviciilor), slab inovatoare, sectoare performante cu caracter insular, agricultura de subsistență**. În județul Neamț doar câteva sectoare din industria prelucrătoare reușesc în ultimii ani să-și crească productivitatea și cifra de afaceri. Dacă **serviciile sunt dominate de comerț – profil slab competitiv – agricultura are o producție cu valoare adăugată mică**.

Gradul scăzut de integrare/clusterizare al firmelor din județ, în special al IMM-urilor, face dificilă inovația și dezvoltarea de produse/servicii cu valoarea adăugată mai mare și reprezintă astfel o cauză importantă a **lipsei de competitivitate a activităților economice locale**.

În domeniul agriculturii, ponderea importantă a agriculturii de subsistență și/sau a exploatațiilor mici individuale, slaba pondere a fermelor medii, slaba organizare a producătorilor și orientarea către culturile cerealiere conduc la obținerea de produse cu valoare adăugată mică. **Lipsa de procesare și de structuri economice care să adauge valoare adăugată** la nivel local produselor agricole, explică de ce o mare parte a acestora părăsesc județul în stare brută fără a contribui decât foarte puțin la bunăstarea județului.

**Particularitățile economice ale comunei** sunt specifice comunității rurale și păstrează gradul scăzut de dezvoltare economică al județului.

Satul Brițcani este un sat cu un număr foarte mic de locuitori, depopulat, îmbătrânit, situat periferic față de centrul comunei, cu un grad foarte mic de ocupare a populației.

**Localizare teren:** intravilanul satului Brițcani

Gradul de construire al zonei este scăzut

Zona este periferică

Vecinătăți: case rare, terenuri agricole

**Caracterul edilitar**

Zona preponderent agricolă, câteva case în apropiere

**Utilități edilitare**

Terenul are energie electrică la stradă



#### ➤ Date despre amplasament și teren

Terenul are formă dreptunghiulară, are deschidere de 32,5m la drumul comunal asfaltat care face legătura între satul Brițcani și drumul județean Roman - Piatra Neamț. Celelalte trei laturi sunt delimitate de proprietăți particulare. Terenul este plan și ocupat de ruinele unei clădiri care a avut destinație de școală. Clădirea nu a fost exploatată în ultimii ani, nu au fost executate lucrări de întreținere și reparații, nu adaugă valoare terenului pe care este amplasată. Este rezonabil ca resturile clădirii să fie îndepărtate pentru ca terenul să fie utilizabil.

Suprafața terenului este **988m<sup>2</sup>**. Categoria de folosință este curți construcții.





Analiza datelor prezentate în acest capitol evidențiază următoarele:

	<b>Avantaje</b>	<b>Dezavantaje</b>	<b>Influență asupra valorii de piață</b>
<b>Dreptul de proprietate</b>	deplin		<b>pozitivă</b>
<b>Caracteristicile localității</b>	Localitate situată la 21km distanță de municipiul Roman și la 45km de Piatra Neamț	Localitate rurală, fără deschidere la vreun drum important Populație îmbătrânită, sat depopulat Venituri scăzute ale populației Economie locală slabă Dezvoltare industrial/ comercială ca inexistentă	<b>negativă</b>
<b>Caracteristicile zonei și vecinătății</b>	- Zonă cu caracter rezidențial , curată, liniștită, nepoluată	- Periferie a satului, vecinătatea extravilanului , izolat	<b>negativă</b>
<b>Caracteristicile amplasamentului și terenului</b>	- Forma regulată - Deschidere la drum communal asfaltat - Acces la rețeaua de energie electrică	- Teren plan invadat de vegetație spontană, neîntreținut - Ocupat cu o clădire în stare avansată de degradare , Cheltuielile cu renovarea acesteia nu se justifică	<b>negativă</b>

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una cu atractivitate scăzută.

## CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piața imobiliară** este mediul în care proprietățile imobiliare se schimbă, fără restricții, între vânzatori și cumpărători, prin mecanismul prețurilor. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă, la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și, la nevoie, și la dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la piață.

Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile participanților pe piața care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Spre deosebire de piețele eficiente, **piața imobiliară nu se autoreglează**, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și al arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice, de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a grupului țintă de cumpărători și a volumului de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se susțin reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

### 4.1 Considerente privind cea mai bună utilizare

Conform SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa.

**Cea mai bună utilizare a terenului liber** s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasamentului de evaluat și proximitatea acestuia, precum și zone cu atractivitate similară.

*Terenul de evaluat se află în zonă rezidențială. Categoria actuală de folosință este de curți construcții, iar apartenența terenului la domeniul public și destinația de școală a clădirii existente pe amplasament nu permit, în mod legal, altă destinație decât cea existentă.*

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) se referă la alternativa de utilizare a proprietății din diferite variante posibile.

**În cazul estimării valorii unui imobil aparținând unei entități publice, conceptul de cea mai bună utilizare nu este relevant în estimarea valorii întrucât se presupune că utilizarea cea mai bună pentru scopul evaluării este cea actuală a bunului subiect.**

Prin definiție, C.M.B.U. reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Analiza se efectuează pentru următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Cea mai bună utilizare a proprietății construite este caracteristica utilizării acesteia prin prisma construcției existente, care în cazul de față este o școală.

Data fiind destinația actuală a imobilului și apartenența lui de o entitate de stat, evaluarea se face în ipoteza că cea mai bună utilizare este cea actuală.

#### 4.2 Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate pe **piața terenurilor intravilane din mediul rural**.

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este piața imobiliară locală, **delimitată geografic la zona rurală a județului Neamț**.

Participanții pe această piață sunt vânzătorii și cumpărătorii, persoane fizice, persoane juridice sau unități administrativ teritoriale.

#### 4.3 Fapte curente

Au fost identificate oferte de vânzare terenuri similare celui de evaluat, numărul lor fiind mic, având în vedere atât dimensiunea geografică redusă a zonei cât și dezvoltarea economică precară din mediul rural al județului Neamț.

Oferte de închiriere terenuri sunt și mai puține în zona analizată. Există totuși o practică de închiriere sau concesionare a terenurilor disponibile din patrimoniul unităților administrativ teritoriale.

Astfel am identificat contracte de închiriere a unor terenuri curți construcții deținute de Comuna Dulcești, Comuna Girov, de Municipiul Roman.

O centralizare a contractelor de închiriere identificate este prezentată în cele ce urmează:

sursa	Localizare teren	Suprafață	Chirie (lei/an)	lei/mp/luna
contract închiriere teren	Dulcești Cvartal2	350	70	0,02
contract închiriere teren	Dulcești Cvartal3	220	44	0,02
HCL 164/24.07.2019 Roman	str. Islazului, Roman	3036	7341	0,20
HCL 312/19.12.2019 Roman	str. 13 Septembrie, 28, Roman	705	508	0,06
HCL 312/19.12.2019 Roman	str. Bogdan Dragos, 214	726	523	0,06
HCL 73/16.08.2019	Girov	1131	905	0,07

#### 4.4 Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate/activ, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a aceluși tip de proprietate/activ.

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în parte prezentate mai sus, putem conchide:

- În aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea de evaluat sunt disponibile în cantitate mică
- Ofertele identificate au suprafețe comparabile sau mai mari ca a terenului de evaluat
- Există tendința de conversie spre utilizări alternative
- Prețul chiriei variază între 0,02 și 0,2 lei/mp/lună



- Sunt mai bine cotate terenurile poziționate intravilan, central, cu suprafața, forma și deschiderea la stradă convenabile construirii de locuințe unifamiliare, plane, cu utilități în apropiere
- Influențează negativ prețul amplasarea în locuri periferice, izolate, la margine de sat, în sate depărtate de orașe sau de reședința comunei, vecinătăți insalubre, forma neregulată cu îngustimi, suprafața în exces, suprafața accidentată, denivelată, pantă mare, restricții urbanistice de a se construi pe teren, caracteristici fizice ale terenului ce nu permit construirea

#### 4.5 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Luând în considerare tipul, amplasamentul și suprafața terenului, potențiali cumpărători ar putea fi persoane fizice cu putere mică de cumpărare. Faptul că amplasamentul și caracteristicile fizice ale terenului nu oferă oportunități de dezvoltare, face ca numărul potențialilor cumpărători să fie redus.

#### 4.6 Echilibrul pieței

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde concluzia că nivelul cererii este mai mic decât al ofertei și avem de a face cu o piață a cumpărătorului.

#### 4.7 Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza celor prezentate mai sus, considerăm că sunt adecvate următoarele informații desprinse din piață privind prețul terenurilor similare celui de evaluat:

	Minim	Maxim
Contract de închiriere terenuri	0,02 lei/mp/lună	0,2 lei/mp/lună

## CAPITOLUL V - EVALUAREA

**Procesul de evaluare** se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Valoarea de piață a terenului liber sau considerat liber este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Tehnicile de evaluare sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, parcelarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe, tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similar pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a veniului.

#### 5.1. Abordarea prin piață- comparația directă

Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de terenuri similare a căror chirie se cunosc și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, prețurile și informațiile referitoare la vânzări sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemanările și diferențierile dintre ele.

Din informațiile de piață s-au selectat acele comparabile care sunt similare terenului de evaluat. Acestea sunt localizate în mediul rural, în comuna Dulcești, alte comune din județul Neamț vecine cu comuna Dulcești sau la limita intravilanului municipiului Roman, zone similare d.p.d.v. economic și al particularităților geografice.

**Elementele de comparație** sunt de regulă elemente ce țin de **specificul tranzacției** (tip comparabilă, drept de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare după cumpărare, condiții de piață) și elemente ce țin de **specificul proprietății** (localizare, caracteristici fizice (topografie, forma, raport laturi,...) suprafață, utilități, zonare, cea mai bună utilizare).

În grila de calcul, în prima coloana sunt trecute elementele de comparație care s-au considerat a fi relevante, funcție de care se calculează pretul ajustat și apoi ajustarea, ca diferență între pretul ajustat și pretul de vânzare.

**Tipul comparabilei** diferențiază comparabilele care rezultă din fapte de comerț de cele care sunt doar oferite spre vânzare. Toate comparabilele sunt chirii provenite din contracte încheiate în urma atribuirii prin licitație publică.

**Dreptul de proprietate** este dreptul deplin al proprietarului pentru toate comparabilele, prin urmare ajustarea la acest criteriu este 0.

**Restricții legale** – este un criteriu care se referă la limitări de utilizare impuse de lege sau hotărâri locale. Există restricția legală prin care nu se poate schimba destinația de școală a clădirii de pe amplasament, dar se poate obține aprobare de la Ministerul Învățământului pentru demolare sau închiriere pentru alte activități. Deoarece aceste demersuri nu presupun cheltuieli semnificative nu se impun ajustări.

**Condițiile de finanțare** – ajustarea este 0 pentru toate comparabilele, prețul lor nu ține cont de alte modalități de finanțare (ex. credite) decât cea directă.

**Condiții de vânzare** – se referă la motivația părților. Pentru a estima valoarea de piață se presupune că există o perioadă rezonabilă pentru un marketing adecvat și părțile sunt obiective. În aceste condiții ajustarea este 0 pentru toate comparabilele.

**Cheltuieli necesare imediat după cumpărare** – este un criteriu care ține cont de cheltuielile necesare după cumpărare pentru a aduce terenul la stare utilizabilă. În cazul de față terenul de evaluat este invadat de vegetație și resturile clădirii aflate în ruină trebuie îndepărtate. Se estimează ajustare de 1% reprezentând cheltuielile cu curățarea terenului.

**Condițiile pieței** se referă la fluctuația pieței imobiliare în timp. Toate comparabilele sunt chirii valabile la data evaluării, prin urmare nu se impune nici o ajustare.

#### **Localizare**

Comparabilele sunt localizate în sate reședință de comună, deci mai bine cotate decât satul Brițcani. Se estimează o ajustare negativă de 5% pentru toate comparabilele.

#### **Caracteristici fizice**

**Topografie** – D.p.d.v. al planității nu se impun ajustări. Se estimează o ajustare pozitivă de 5% pentru comparabilele A și B care au dezavantajul că sunt formate din câte 3 loturi mici.

**Suprafața** - Din informațiile de piață se remarcă că terenurile cu suprafețe mari au prețuri unitare mai mici, deoarece necesită efort financiar mai mare și sunt mai puțin atractive. Terenurile mici sunt mai căutate și au prețuri unitare mai mari. În situația de față, având în vedere că terenurile sunt curți construcții cu suprafețe potrivite acestei destinații nu este necesară aplicarea unei ajustări.

**Acces la șosea** – nu se aplică ajustări deoarece toate comparabilele au deschidere la drum asfaltat.

#### **Utilități**

Se aplică ajustare de -2% comparabilelor A și B care au acces la rețeaua de gaz metan.

**Cea mai bună utilizare** – ajustarea este 0 pentru toate comparabilele.

După aplicarea succesivă a ajustărilor se calculează numărul de ajustări, **ajustarea totală brută** ca suma a valorii absolute a ajustărilor individuale și ajustarea totală netă ca suma algebrică a ajustărilor. Aceleași ajustări totale se exprimă și în procente, ca raport între ajustarea totală și valoarea de vânzare.

În final se compară prețurile ajustate din care evaluatorul alege valoarea cea mai probabilă a fi obținută într-o tranzacție liberă, pe piață.

Valoarea aleasă a ținut cont de **valoarea totală brută a ajustărilor**, de aspectul și amplasarea proprietății prin comparație cu proprietățile analizate. **Ajustarea totală brută minimă**

este criteriul după care s-a selectat comparabila care a dat valoarea estimată pentru proprietatea de evaluat.

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

#### ABORDAREA PRIN PIATA -Grila de comparații

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
	<b>Teren Britcani</b>	<b>Teren Dulcești</b>	<b>Teren Dulcești</b>	<b>Teren Girov</b>
Chirie (euro/an)		14	9	187
Suprafață teren (mp)	988	350	220	1.131
Chirie unitara(euro/mp/an)		0,041	0,041	0,165
<i>Tipul comparabilei (oferta/tranzacție)</i>		contract	contract	contract
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat (EURO/mp/an)</b>		<b>0,041</b>	<b>0,041</b>	<b>0,165</b>
Toate comparabilele sunt valori de contract, nu se impun ajustări.				
<b>Drepturi de proprietate</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat (EURO/mp/an)</b>		<b>0,041</b>	<b>0,041</b>	<b>0,165</b>
<b>Restricții legale</b>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat (EURO/mp/an)</b>		<b>0,041</b>	<b>0,041</b>	<b>0,165</b>
<b>Condiții de finanțare</b>	normale	similare	similare	similare
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat (EURO/mp/an)</b>		<b>0,041</b>	<b>0,041</b>	<b>0,165</b>
<b>Condiții de vânzare (motivația)</b>	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat (EURO/mp/an)</b>		<b>0,041</b>	<b>0,041</b>	<b>0,165</b>
Se presupune că tranzacția este nepărtinitoare și se respectă toți itemii din definiția valorii de piață.				
<b>Cheltuieli necesare după cumpărare</b>	îndepărtare vegetație și resturi cadire	similar	similar	similar
Ajustare procentuală (%)		-1%	-1%	-1%
Valoare ajustare		-0,0004	-0,0004	-0,0017
<b>Preț ajustat (EURO/mp/an)</b>		<b>0,041</b>	<b>0,041</b>	<b>0,164</b>
<b>Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)</b>	07.07.2020	similar	similar	similar
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%

Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat (EURO/mp/an)</b>		<b>0,041</b>	<b>0,041</b>	<b>0,164</b>
<b>Localizare</b>	sat Brițcani	Dulcești	Dulcești	Girov
Ajustare procentuală (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare ajustare		-0,002	-0,002	-0,008
<b>Preț ajustat (EURO/mp/an)</b>		<b>0,039</b>	<b>0,039</b>	<b>0,156</b>
<b>Caracteristici fizice</b>				
<b>topografie</b>	plan, lot unic	pantă ușoară, loturi apropiate	pantă ușoară, loturi apropiate	plan, lot unic
Ajustare procentuală (%)		5%	5%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat (EURO/mp/an)</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>
<b>Suprafata (mp)</b>	988,00	350	220	1.131
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,000	0,000	0,000
<b>Preț ajustat (EURO/mp/an)</b>		<b>0,041</b>	<b>0,041</b>	<b>0,156</b>
<b>Acces la șosea</b>	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat (EURO/mp/an)</b>		<b>0,041</b>	<b>0,041</b>	<b>0,156</b>
<b>Utilități</b>	curent electric	curent electric, gaz	curent electric, gaz	curent electric
Ajustare procentuală (%)		-2%	-2%	0%
Valoare ajustare		-0,001	-0,001	0,000
<b>Preț ajustat (EURO/mp/an)</b>		<b>0,04</b>	<b>0,04</b>	<b>0,16</b>
<b>Vecinatati</b>	periferie, izolat	central, case, bloc	central, case, bloc	central, case
Ajustare procentuală (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare ajustare		-0,002	-0,002	-0,008
<b>Preț ajustat (EURO/mp/an)</b>		<b>0,038</b>	<b>0,038</b>	<b>0,148</b>
<b>Cea mai bună utilizare</b>	cea existentă	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat (EURO/mp/an)</b>		<b>0,038</b>	<b>0,038</b>	<b>0,148</b>
Ajustare totală netă		0,00	0,00	-0,02
Ajustare totală netă (%)		-8%	-8%	-11%
Ajustare totală brută		0,007	0,007	0,018
Ajustare totală brută (%)		17%	17%	11%
<b>Prețul selectat (euro/mp/an)</b>			<b>0,038</b>	

Suprafata teren (mp)	988,00		
Chirie estimată teren (euro/an)		38	
Curs euro BNR din 07.07.2020	4,8365		
Chirie estimată teren (lei/an)		180	

**Comparabila A** - contract de inchiriere nr. 1016 din 25.02.2015, în vigoare la data evaluării, încheiat între Comuna Dulcești și Bârgăoanu Maria, pentru teren de 350mp situat în centrul localității Dulcești, zona blocuri, deschidere la drum județean asfaltat, format din 3 loturi apropiate, chirie 70lei/an.

**Comparabila B** -contract de inchiriere nr. 1019 din 25.02.2015, în vigoare la data evaluării, încheiat între Comuna Dulcești și Crețu Ioan, pentru teren de 220mp situat în centrul localității Dsulcești, zona blocuri, deschidere la drum județean asfaltat, format din 3 loturi apropiate, chirie 44lei/an.

**Comparabila C** - teren 1131mp în Girov închiriat conform HCL 73 din 25.07.2019

**\* pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta**

Aplicând abordarea prin piață se estimează că valoarea minimă a chiriei care se poate obține pentru teren este 180 lei/an.

### 5.2. Abordarea prin venit

Nu se aplică această abordare deoarece nu s-au identificat suficiente date pentru calculul ratei de capitalizare.

### 5.3. Reconcilierea valorilor. Valoarea propusă , opinia și concluziile evaluatorului

În situația de față s-a utilizat o singură abordare, abordarea prin piață, deoarece evaluatorul a considerat că informațiile utilizate au suficientă adecvare, precizie și sunt în cantitate suficientă.

Opinia evaluatorului asupra valorii chiriei care se poate obține pentru proprietatea de evaluat este:

Denumire	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Chiria anuală	
		Euro/an	Lei/an
Teren Brițcani, comuna Dulcești, număr cadastral 51936	988	38	180

Valoarea estimată reprezintă prețul de pomire a licitației pentru închirierea terenului.

Evaluator autorizat,  
Ing. Carmen Dancea



## **Bibliografie**

- ✓ Standardele de Evaluare a bunurilor
- ✓ Evaluarea proprietății imobiliare , București, 2018
- ✓ GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51936 Dulcești

Nr. copie 12374  
Zile 30  
Luna 03  
Anul 2020



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Brițcani, Jud. Neamț

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51936	000	Teren împrejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51936-C1	Loc. Brițcani, Jud. Neamț	Nr. niveluri: 5; construcția la sol: 121 mp; S. construită dezafășurată: 121 mp. Școala construită în anul 1958.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>12374 / 30/03/2020</b>		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr.4, din 31/01/2019 emis de Consiliul Local Al Comunei Dulcești:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA DULCEȘTI, CIF:2613702, - domeniu public -	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA DULCEȘTI, CIF:2613702, - domeniu public -	A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

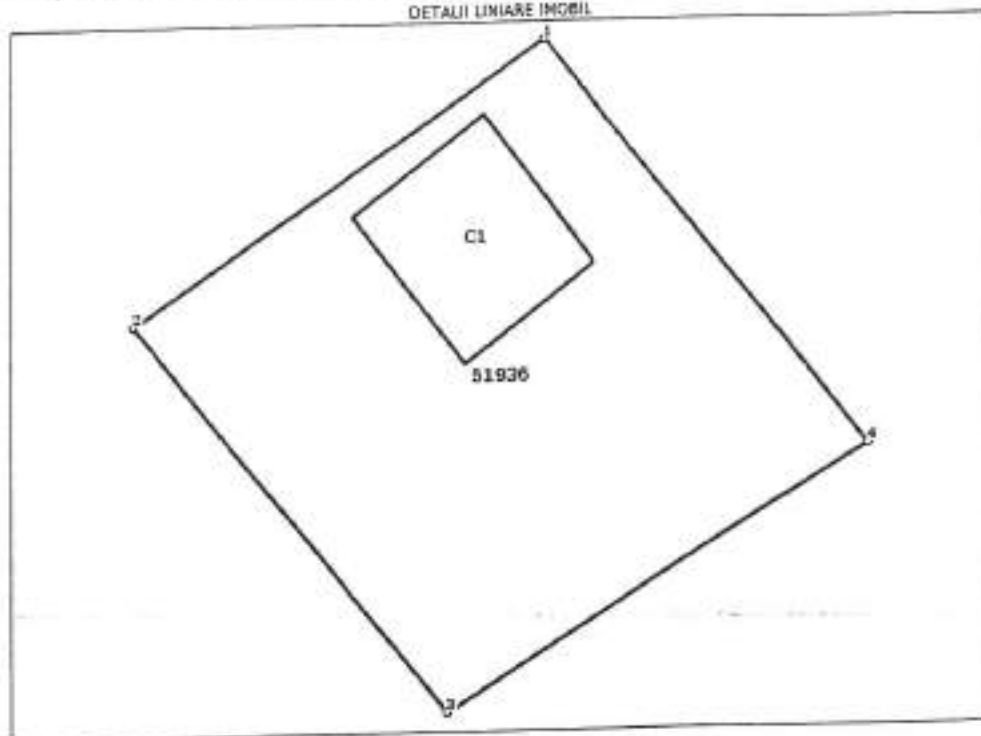
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51936	988	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETAII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Mr. crt.	Categorie folosință	stare teren	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	988	4	101	-	

## Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51936-C1	construcții industriale și edilitare	121	Cu acte	S. construită la sol 121 mp; S. construită desfășurată: 121 mp; Scoala construită în anul 1958.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	31.055
2	3	31.293
3	4	31.189
4	1	32.501



- \*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 0.
- \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 0.

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

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

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

Data soluționării,

06-04-2020

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,  
GHEORGHE BATRANU

(parafa și semnătura)

Gheorgh  
e-Gabriel  
Batranu

Semnat digital  
de Gheorgh  
Gabriel Batranu  
Data: 2020.04.06  
08:57:55 +0300

Referent,

(parafa și semnătura)

## Chirii pentru terenuri

- Chirii pentru terenuri Roman

Anexă la H.C.L. nr. 164 din 24.07.2019

### TABEL

Cuprinzând terenurile ce se vor concesiona pentru construcții

Nr. crt.	Amplasament	Suprafata (mp)	Scopul concesiunii	Beneficiar	Felul concesiunii	Durata concesiunii	Preț euro/mp/an	Obs.
1.	Str. Isizului Cn.	3036	Hali producție, depozitare, prestări servicii.		Licitatie publică	25	0,5	

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 312 din 19.12.2019

### TABEL

Cuprinzând terenurile ce se vor închiria

Nr. crt.	Amplasament	Suprafata (mp)	Beneficiar	Destinația	Preț le/mp/an	Durata	Observații
1.	Str. 13 septembrie, nr. 28	705	Sareț Adriana	Curți-construcții	0,72	3 ani	Direct
2.	Str. Bogdan Dragoș, nr. 214	726	Hala Ionel Liviu	Curți-construcții	0,72	3 ani	Direct

**TABEL**  
 Cuprinzând terenurile ce se vor concesiona pentru construcții

Nr. crt.	Amplasament	Suprafata (mp)	Scopul concesiunii	Beneficiar	Felul concesiunii	Durata concesiunii	Preț euro/mp/an	Observații
1.	Str. Chimesa nr.4	1264	Teren aferent construcțiilor	S.C. Nade Constructii S.R.L.	Direcți	10	2	
2.	Scara Republicii F.N.	45	Extindere spațiu comercial	L.F. Doina Maria I Dancu	Direcți	10	6	
3.	Str. Vasile Lupu, nr.60	91	Teren aferent construcțiilor	S.C. IMBIM S.A	Direcți	24	1,65	
4.	Str. Mihail Jora F.N.	146+111+35	Teren aferent construcțiilor	S.C. Patrim SRL	Direcți	10	1,2	
5.	Str. Mihai Eminescu F.N.	30	Teren aferent construcțiilor	Asoc. Lavinia Asoc. Silvia	Direcți	10	6	
6.	Str. Libertății, bl.1, ap.1	7	Realizare acces separat	Peșteru Cristian Roman Mariana Elena	Direcți	49	4,5	
7.	Str. Aghesu Arbore F.N.	23	Teren aferent construcțiilor	S.C. Olyon Company SRL	Direcți	10	6	
8.	Str. Vasile Lupu F.N.	30	Teren aferent construcțiilor	Stas Ionel Gabriel	Direcți	10	6	
9.	Str. Nicolae Bălănescu F.N.	776	Construcție magazin	Lupu Bogdan Ioschian	Direcți	49	4,5	

10.	Str. Libertății bl.6, ap 16	10	Extindere balcon	Mihoc Iustin Ionel	Direcți	49	3	
11.	Aleea Vest	2500	Hali producție, depozitare, prestări servicii		Lezate publică	25	1,5	
12.	Aleea Vest	1174	Hali producție, depozitare, prestări servicii		Lezate publică	25	1,5	

ANEXA nr.1

la Contractul de închiriere nr. 1016 / 25.02.2015

**PROCES-VERBAL  
de predare-primire**

Între **COMUNA DULCEȘTI**, în calitate de persoană juridică conform art.4 din Legea nr.215 /2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin intermediul administrației publice locale, cu sediul în localitatea Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț, reprezentată legal prin primar Michiu Mihai, în calitate de locatar, care predă,

d-na **BĂRGĂOANU MARIA**, cu domiciliul în comuna și satul Dulcești, bloc 2, ap.4, județul Neamț, cu act de identitate seria NT nr. 264212, cu CNP 2560121270581, în calitate de locatar, care primește,  
următoarele suprafețe de teren închiriate:

Nr. crt.	Amplasament	Suprafața m.p.	Vicinătăți
1.	Cvartal 2 parcela 16A	105	
2.	Cvartal 2 parcela 16B	77	
3.	Cvartal 2 parcela 16 C	168	
		Total = 350 m.p.	

LOCATOR,  
**COMUNA DULCEȘTI**,  
JUDEȚUL NEAMȚ,  
Reprezentată legal  
prin primar:

LOCATAR,  
**BĂRGĂOANU MARIA**,

UF

ANEXA nr.2

la Contractul de închiriere nr. 1016 / 25.02.2015

**FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU TEREN INTRAVILAN**

Pentru locatar **BĂRGĂOANU MARIA**, cu domiciliul în comuna și sat Dulcești, județul Neamț

Nr. crt.	Amplasament	suprafața	Tarif anual LEI / mp	Total chirie lei / an
0		3	4	5
1.	Cvartal 2 parcela 16A	105	0,2 lei/m.p./anual	21
2.	Cvartal 2 parcela 16B	77	0,2 lei/m.p./anual	15
3.	Cvartal 2 parcela 16 C	168	0,2 lei/m.p./anual	34
		Total = 350 m.p.		70 lei/ anual

ANEXA nr.1

la Contractul de închiriere nr. 6019 / 25.03.2015

**PROCES-VERBAL  
de predare-primire**

Între **COMUNA DULCEȘTI**, în calitate de persoană juridică conform art. Legea nr.213 /2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe administrația publică locală, cu sediul în localitatea Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț, reprezentată legal prin primar **Michiu Mihai**, în calitate de locatar-primitor,

și  
domnul **CREȚU IOAN**, cu domiciliul în comuna și satul Dulcești, bloc 1, ap.8, jud. Neamț, cu act de identitate seria **N.T. nr. 391.338**, cu **CNP 460010542/2022**, în calitate de locatar, care primește,

Nr. crt.	Amplasament	Suprafața m.p.	Vecinătăți
1.	Cvartal 2 parcela 16T	160	
2.	Cvartal 2 parcela 16W	24	
3.	Cvartal 2 parcela 16K*	36	
Total = 220 m.p.			

LOCATOR,  
**COMUNA DULCEȘTI**,  
JUDEȚUL NEAMȚ,  
Reprezentată legal  
prin primar



LOCATAR,  
**CREȚU IOAN**

*[Signature]*

ANEXA nr.2

la Contractul de închiriere nr. 6019 / 25.03.2015

**FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU TEREN INTRAVILAN**

Pentru locatar **CREȚU IOAN**, cu domiciliul în comuna și sat Dulcești, județul Neamț

Nr. crt.	Amplasament	suprafața	Tarif anual lei / mp	Total chiria lei / an
1.	Cvartal 2 parcela 16T	160	0,2 lei/m.p./anual	32
2.	Cvartal 2 parcela 16W	24	0,2 lei/m.p./anual	5
3.	Cvartal 2 parcela 16K*	36	0,2 lei/m.p./anual	7
Total = 220 m.p.				<b>44 lei/ anual</b>

ROMANIA  
JUDEȚUL NEAMȚ  
CONSILIUL LOCAL GIROV

HOTĂRÂRE  
Nr. 73 din 16.08.2019

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 1131 mp teren situat în documentul privat al comunei Girov

Consiliul Local al comunei Girov, Județul Neamț.

Având în vedere cererea înregistrată cu nr. 10624/25.07.2019 a domnului Miron Gabi, domiciliat în satul Girov, nr. Târnoveni nr. 149, comuna Girov, Județul Neamț, prin care solicită concesiunea unei suprafețe de teren din lotul nr. 1 satul Girov.

Ținând cont de dispozițiile O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul terenurilor de concesiune; ală Hotărârii Guvernului nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006, Legea 210/1998 art.11 alin 1,2 și 3 privind regimul contractelor de concesiune, cu modificările și completările ulterioare.

Văzând raportul de specialitate nr. 10670/29.07.2019 și referențial de aprobare al primarului comunei Girov.

În temeiul dispozițiilor art. 129, alina. 1 și 2 lit. c, art. 129 alin. 1, 2 și 3 lit. a, alin. 5 lit. c și ale art. 108, lit. b și c din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă concesiunea prin licitație publică a suprafeței de 1131 mp teren situat în documentul privat al comunei Girov, Județul Neamț.

Art. 2. Se aprobă prețul de pornire la licitație, de 0,80 lei/m<sup>2</sup>/an pentru teren învecinat cu teren studiat de oportunitate și calitate de agricoli amon.

Art. 3. Se aprobă durata concesiunii pe o perioadă de ..... ani începând cu data încheierii contractului de concesiune.

Art. 4. Secretarul comunei va asigura comunicarea prezentei hotărâri și instanțelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

DI ARIU FIĞEN



CONTRASĂNEAZĂ

SECRETAR

Diana Elena - Lăunțu

Nr. total membrii prezenti: 5 / Nr. membrii absenți: 3  
Nr. voturi pentru: 11 / Nr. voturi contra: 0  
Abțineri: 2