



HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 500 mp, identificat cu număr cadastral 52654, aflat în domeniul privat al comunei Dulcești, având categoria de folosință curți construcții

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ:

Având în vedere:

Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat la cererea nr. 33335/2024 de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Proiectul de hotărâre inițiat de către d-nul Cucu Paul-Daniel - primarul comunei Dulcești, județul Neamț,

Referatul de aprobare nr.5061 din 21.07.2025, a primarului comunei Dulcești, județul Neamț

Raportul de specialitate întocmit de secretarul general al comunei Dulcești, județul Neamț nr. 5062 din 21.07.2025

Raportului de Evaluare nr. 9.1/2025 executat de către evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, ing. Carmen Dancea, legitimație nr.11968.

H.C.L. nr.4 din 31.01.2019 privind aprobarea inventarierii anuale a bunurilor din domeniul public și privat al Comunei Dulcești;

Art. 317 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Examinând raportul și avizul Comisiei de specialitate nr.1 buget-finanțe din cadrul Consiliului Local al Comunei Dulcești, județul Neamț;

În temeiul art. 129 alin.(1) și art.(6) lit.b, art.139 alin.(1), art. 196 alin.(1) lit. a și art. 364 alin. (1) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă **Studiul de Oportunitate** privind concesiunea prin licitație a terenului în suprafață de 500 mp, identificat cu număr cadastral 52654, aflat în domeniul privat al comunei Dulcești, având categoria de curți construcții, conform Anexei nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă concesiunea prin licitație publică, a terenului în suprafață de 500 mp, identificat cu număr cadastral 52654, aflat în domeniul privat al comunei Dulcești, având categoria de folosință curți construcții.

Art.3. Se însușește **Raportul de Evaluare** nr. 9.1/2025 executat de către evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, ing. Carmen Dancea, legitimație nr.11968, pentru imobilul teren în suprafață de 500 mp, identificat cu număr cadastral 52654, aflat în domeniul privat al comunei Dulcești, având categoria de curți construcții, care stabilește o valoare de piață de 11460 lei.

Art.4. Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și va fi plătită în lei.

Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții este de **458 lei/an**. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică).

Art.5. Durata de concesiune este de 25 de ani.

Art.6. Se aprobă **Documentația de atribuire a contractului de concesiune**, incluzând și **Caietul de sarcini**, pentru concesiunea terenului în suprafață de 500 mp, identificat cu număr cadastral 52654, aflat în domeniul privat al comunei Dulcești, conform Anexei nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către concesionar.

Art.8. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concendent.

Art.9. Se împuternicește Primarul comunei Dulcești dl. Cucu Paul-Daniel, să semneze Contractul de concesiune.

Art.10. Se constituie Comisia de evaluare a ofertelor din care fac parte:

Dl. Chitaru Valeriu – viceprimarul comunei Dulcești, președintele comisiei

Dl./d-na _____, reprezentant Consiliul Local - membru în comisie

Dl./d-na _____, reprezentant Consiliul Local - membru în comisie

Dl./d-na _____, reprezentant Primăria Dulcești - membru în comisie

Dl./d-na _____, reprezentant A.N.A.F. - membru în comisie

Dl./d-na _____, secretarul comisiei

Art.11. Secretarul comunei Dulcești, județul Neamț, va asigura comunicarea prezentei hotărâri primarului comunei, Instituției Prefectului – județul Neamț, pentru verificarea legalității, autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

GHITĂ RADU-EUSEBIU



Nr. 54
Din 25.07.2025

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al comunei

ADOBRIȚEI MIOARA-CRISTINA

COMUNA DULCEȘTI

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 54 din 25.07.2025

JUDETUL NEAMT

APROBAT

www.comunadulcesti.ro

Tel/Fax 0233.761602, 0233.761006,

E-mail: contact@comunadulcesti.ro

Primar,

CUCU PAUL-DANIEL

Avizat pentru legalitate,
Secretar general al comunei
ADOBRIȚEI MIOARA-CRISTINA

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL CONCESIUNII :

Lot 1 - Teren intravilan în suprafață de **500 mp** și înscris în Cartea funciară a comunei Dulcești, având numărul cadastral **52654** are categoria de folosință curți construcții, teren dezmembrat din suprafața totală de 1166 mp, conform Actului de dezmembrare nr. 51 din 17.01.2024 încheiat la Biroul Individual Notarial – Luminița Tănase, cu sediul în Roman, str. Tineretului nr. 11.

Terenul aparține domeniului privat al comunei Dulcești, conform H.C.L. nr. 4 din 31.01.2019 privind aprobarea inventarierii anuale a bunurilor din domeniul public și privat al comunei Dulcești, este situat în sat Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț.

2. MOTIVAȚIA CONCESIUNII

Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu:

2.1. Motivația pentru componenta legislativă: Prevederile art. 129, alin. 2, lit. „c” din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate „terenurile aparținând domeniului privat al unităților administrativ teritoriale, destinate construirii se pot concesiona prin licitație publică în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii”

2.2. Motivația pentru componenta financiară: Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat;
- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență stabilită prin Hotărâre a Consiliului local;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

2.3. Motivația pentru componenta de mediu: Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. DURATA CONCESIUNII

Concesionarea terenului intravilan în suprafață de **500 mp**, înscris în Cartea funciară a comunei Dulcești, având numărul cadastral **52654** situat în sat Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț, se va face pe o perioadă de **25 ani**.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Concesionarul va plăti autorității administrației publice locale o redevență anuală de cel puțin 458 lei/an conform Raportului de Evaluare nr. 9.1/2025 executat de către evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, ing. Carmen Dancea, legitimație nr.11968.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesionarea se va face prin licitație publică, cu oferte în plic închis.

**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PRIVIND
CONCESIONAREA TERENULUI**

Lot 1 - Teren intravilan în suprafață de **500 mp** și înscris în Cartea funciară a comunei Dulcești, având numărul cadastral **52654** are categoria de folosință curți construcții, teren dezmembrat din suprafața totală de 1166 mp, conform Actului de dezmembrare nr. 51 din 17.01.2024 încheiat la Biroul Individual Notarial – Luminița Tănase, cu sediul în Roman, str. Tineretului nr. 11.

Terenul aparține domeniului privat al comunei Dulcești, conform H.C.L. nr. 4 din 31.01.2019 privind aprobarea inventarierii anuale a bunurilor din domeniul public și privat al comunei Dulcești, este situat în sat Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț.

1. PRINCIPIILE CARE STAU LA BAZA ATRIBUIRII CONTRACTULUI DE CONCESIUNE:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

2. FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE CONCESIUNE

CAPITOLUL I- INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL
COMUNA DULCEȘTI, cu sediul în **COMUNA DULCEȘTI**, str. Teilor nr. 54, sat Dulcești, județul Neamț, telefon/ fax: 0233.761602, 0233.761006 , Cod fiscal 2613702, e-mail: contact@comunadulcesti.ro, www.primariadulcesti.ro, având cont deschis la Trezoreria municipiului Roman, RO80TREZ49221A500530XXXX, reprezentată prin primar, CUCU PAUL-DANIEL în calitate de concedent.

CAPITOLUL II - INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

2.1. Locul și data desfășurării licitației:

Licitația se organizează la sediul Primăriei Comunei Dulcești, cu respectarea prevederilor în vigoare privind licitațiile publice și a anunțului publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a VI, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală și pe pagina de internet www.comunadulcesti.ro.

2.2. Forma de licitație este licitație publică cu plic închis.

2.3. Participanții la licitație:

2.3.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică, persoană fizică autorizată sau orice persoană juridică, română ori străină care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a. a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b. a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate și în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c. are îndeplinite la zi toate obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor și contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d. nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2.3.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară cu privire la concesionarea bunurilor aflate în proprietatea Comunei Dulcești și administrate de Consiliul Local în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație, dovedită prin depunerea unei declarații pe proprie răspundere.

2.4. Înscrierea la licitație

2.4.1. Documentația de atribuire se poate obține de către orice persoană interesată în urma depunerii unei cereri de participare la procedură.

2.4.2. Documentația de atribuire, Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Contractul cadru de concesiune, formularele și modelele de documente, vor putea fi achiziționate contra cost de la sediul Primăriei.

2.4.3. Persoana interesată va putea solicita clarificări privind documentația de atribuire în scris, așa încât să permită concedentului transmiterea răspunsului la solicitările de clarificări cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

2.4.4. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

2.4.5. Ofertele se redactează în limba română și vor fi elaborate în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

2.4.6. Termenul de valabilitate al ofertelor este de 90 de zile.

2.4.7. Pentru a participa la licitație ofertanții trebuie să depună la sediul Primăriei Comunei Dulcești, str. Teilor nr.54, sat Dulcești, com. Dulcești, până la data limită de depunere a ofertelor publicată în anunțul de licitație, oferta constând în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la Registratura Comunei Dulcești, precizându-se data și ora depunerii.

2.4.8. Pe plicul exterior (sigilat) se va indica obiectul licitației (adresa terenului, Număr Cadastral, destinația) pentru care este depusă oferta, denumirea și adresa sediului ofertantului.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța);

c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitării din caietul de sarcini, dacă sunt persoane fizice autorizate sau persoane juridice;

2.4.9. Plicul interior (sigilat), trebuie să conțină;

a) Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa poștală;

b) Acest plic va conține oferta propriu-zisă (nivelul concesiunii lei/an), și va fi semnată de ofertant în original precum și datele de identificare ale terenului pentru care se depune oferta.

c) Oferta va cuprinde Formularul de oferta semnat și datat, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

d) Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.

e) Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

f) Plicurile interioare găsite după deschiderea plicurilor exterioare, nesigilate, conduc la respingerea ofertei ca fiind neconformă.

Precizări privind oferta:

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.

2. Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română.

3. Oferta este supusa clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.

5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor concedentului.

6. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.

7. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă e cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.

8. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta data.

9. Prețul minim de pornire a licitației este de **458 lei/an**.

Lot 1 - Teren intravilan în suprafață de **500 mp** și înscris în Cartea funciară a comunei Dulcești, având numărul cadastral **52654** are categoria de folosință curți construcții, teren dezmembrat din suprafața totală de 1166 mp, conform Actului de dezmembrare nr. 51 din 17.01.2024 încheiat la Biroul Individual Notarial – Luminița Tănase, cu sediul în Roman, str. Tineretului nr. 11.

Terenul aparține domeniului privat al comunei Dulcești, conform H.C.L. nr. 4 din 31.01.2019 privind aprobarea inventarierii anuale a bunurilor din domeniul public și privat al comunei Dulcești, este situat în sat Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț.

10. Modul de achitare a prețului concesiunii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de concesiune.

11. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii prevăzute.

12. Participantului la licitația publică căruia nu i-a fost adjudecat terenul i se va restitui contravaloarea garanției de participare.

13. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

Pentru ofertanți persoane fizice:

1. Copie document de identitate;
2. Certificat fiscal privind plata obligațiilor datorate bugetului local al Comunei Dulcești;
3. Certificat fiscal care să ateste plata obligațiilor către bugetul de stat;

4. Dovada achitării taxelor de participare declarație proprie care să cuprindă adresa, fax-ul și email-ul unde dorește să i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificări etc)

5. Declarație pe proprie răspundere că va realiza scopul consemnat în Caietul de Sarcini, că este de acord cu toate prevederile caietului de sarcini și își asumă obligațiile stabilite prin acesta, că își asumă obligațiile cu privire la protejarea mediului înconjurător, PSI, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului, respectarea normelor igienico-sanitare (documentele obligatorii de pus în plicul exterior):

6. Declarație de participare conform formularului ;

7. Documentele justificative privind achitarea taxelor de participare și constituirea garanției de participare;

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

1. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie semnată de către ofertant.

2. Oferta de preț constă în suma oferită exprimată în lei/an în funcție de care se calculează concesiunea anuală, cel puțin egală cu prețul minim de pornire aprobat în caietul de sarcini.

3. Contravaloarea documentației de licitație

- Caiet de sarcini - 100 lei

- Taxa de participare la licitație - 100 lei

- Garanției de participare - 229 lei (minimum 50% din valoarea taxei anuale de concesiune și se va achita la casieria Primăriei Comunei Dulcești.

Pentru societăți comerciale: (documentele obligatorii de pus în plicul exterior)

1. Copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

2. Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că societatea nu are datorii către bugetul general consolidat;

3. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;

4. În cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării .

5. Fișa ofertantului conform formularului anexat prezentei fișe de date ;

6. Declarație de participare conform formularului anexat prezentei fișe de date;

7. Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte;

8. Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

9. Documentele justificative privind achitarea taxelor de participare și constituirii garanției;

10. Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

11. Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Pentru persoane fizice autorizate (documentele obligatorii de pus în plicul exterior):

1. Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

2. Copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

3. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează PFA-ul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că ofertantul nu are datorii la bugetul local;

4. Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul (PFA) nu are datorii către bugetul general consolidat;

5. Autorizație de funcționare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală - pentru persoanele fizice autorizate;

6. Dovada privind - Certificare Sisteme de management de mediu (daca este cazul);

7. Fișa ofertantului formularului anexat prezentei fișe de date ;

8. Declarație de participare conform formularului anexat prezentei fișe de date;

9. Documentele justificative privind achitarea taxelor de participare și constituirea garanției de participare;

10. Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

2.4.10. Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

2.4.11. Nu pot fi admiși la licitație cei care beneficiază, în condițiile legii, de eşalonarea la plata obligațiilor la bugetul local și bugetul consolidat al statului, ori de alte facilități în vederea plății acestora.

2.4.12. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

2.4.13. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie semnată de către ofertant.

2.4.14. Oferta de preț constă în suma oferită exprimată în euro/an în funcție de care se calculează concesiunea anuală, cel puțin egală cu prețul minim de pornire aprobat în caietul de sarcini.

2.4.15. Contravaloarea documentației de licitație

- Caiet de sarcini- 100 lei

- Taxa de participare la licitație - 300 lei

- Garanției de participare - 229 lei (minimum 50% din valoarea taxei anuale de concesiune și se va achita la casieria Primăriei Comunei Dulcești.

2.5. Garanția de participare la licitație

2.5.1. Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de concesiune.

În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare va putea fi transformată de concedent în garanție pentru neplata redevenței.

2.5.2. Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează la cerere, de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (7 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

2.5.3. Garanția de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a minim 50% din taxa anuală a concesiunii.

2.5.4. Garanția de participare se constituie în numerar la casieria Primăriei Comunei Dulcești până la data limită de depunere a ofertelor.

Garanția de participare constituită se pierde în următoarele situații:

1 - Ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate;

2 - Câștigătorul licitației nu semnează contractul în termenul prevăzut;

2.5.5. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație.

2.6 Desfășurarea procedurilor de licitație

2.6.1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație a fost depuse cel puțin două oferte valabile.

2.6.2. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

2.6.3. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

2.6.4. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul „Oferte” plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

2.6.5. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

2.6.6. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimină ofertele care nu întrunesc condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

2.6.7. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

2.6.8. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 2.6.7. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (oferte care să întrunească condițiile prevăzute de 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare).

2.6.9. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, 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.

În cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație.

2.6.10. Criterii de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al concesiunii, ofertat peste prețul minim solicitat pentru concesiune adică peste **458 lei/an**, operatorii economici vor prezenta documente în dovedirea activităților similare cu destinația bunului concesionat.

2.6.11. Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare.

2.6.12. În cazul în care există oferte de preț egale între ofertant, departajarea acestora se va face în funcție de reofertarea licitației cu un preț mai mare decât a celui anterior printr-un plic închis.

2.6.13. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

2.6.14. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 2.6.9., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducerii concedentului.

2.6.15. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

2.6.16. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

2.6.17. Plicurile interioare care nu sunt sigilate (constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare), nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

CAPITOLUL III - ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

3.1. Procedura de licitație pentru atribuirea contractului de concesiune poate fi anulat în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

3.2. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- în cazul aplicării procedurii de licitație se constată omisiuni sau care au efect încălcarea principiului transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării sau libera concurență;

- autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor la încălcarea principiilor menționate.

CAPITOLUL IV - ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

4.1. Contractul de concesiune cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului concesionat, potrivit specificului acestuia.

4.2. Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, în termen de maxim 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului sub sancțiunea nulității.

4.3. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul duce la pierderea garanției de participare la licitație.

4.4. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Comisia de licitație reia procedura.

CAPITOLUL V - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

5.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

5.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

CAPITOLUL VI - INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

6.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

6.2. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

6.3. Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

6.4. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

6.5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

6.6. După concesionare, realizarea obiectului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției revine concesionarului.

6.7. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe concesionari.

6.8. Concesionarul este obligat să asigure, pe perioada concesionării, regularitatea și continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat terenul.

6.9. Concedentul are dreptul ca, prin împuternicirii săi, să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției

CAIET DE SARCINI
PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI PROPRIETATE PRIVATĂ
A COMUNEI DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Lot 1 - Teren intravilan în suprafață de **500 mp** și înscris în Cartea funciară a comunei Dulcești, având numărul cadastral **52654** are categoria de folosință curți construcții, teren dezmembrat din suprafața totală de 1166 mp, conform Actului de dezmembrare nr. 51 din 17.01.2024 încheiat la Biroul Individual Notarial – Luminița Tănase, cu sediul în Roman, str. Tineretului nr. 11.

Terenul aparține domeniului privat al comunei Dulcești, conform H.C.L. nr. 4 din 31.01.2019 privind aprobarea inventarierii anuale a bunurilor din domeniul public și privat al comunei Dulcești, este situat în sat Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț.

CAPITOLUL 1 - PRINCIPII GENERALE

Licitația se va desfășura în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL 2 - OBIECTUL CONCESIUNII

2.1. Obiectul concesiunii : **Lot 1** - Teren intravilan în suprafață de **500 mp** și înscris în Cartea funciară a comunei Dulcești, având numărul cadastral **52654** are categoria de folosință curți construcții și este situat în sat Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț.

2.2. Scopul concesiunii : imobilul se concesionează în vederea intrării în legalitate.

2.3. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este conform FIȘEI DE DATE - prețul cel mai mare care se ofertează;

CAPITOLUL 3 - TAXE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

3.1. Taxa de participare la licitație este de 100 lei, iar costul caietului de sarcini este de 100 lei, achitate la casieria concedentului (copie chitanță în plicul exterior).

3.2. Garanția de participare la licitație este de **229 lei** (copie chitanță în plicul exterior). Ofertanților necâștigători ai licitației li se restituie numai garanția de participare în maxim 7 (șapte) zile de la solicitarea ofertantului necâștigător.

Garanția de participare la licitație se pierde în cazul în care ofertantul câștigător al licitației nu semnează contractul în termen de 20 (douăzeci) zile de la adjudecare.

CAPITOLUL 4. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND LUCRARILE CE URMEAZĂ A FI REALIZATE

4.1. În vederea intrării în legalitate, concesionarul are obligația elaborării și obținerii documentațiilor tehnice: documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție autorizațiile, avize, studii, etc. Cheltuielile vor fi suportate în exclusivitate de concesionar, acestea neputând fi recuperate în cazul rezilierii contractului de concesiune din orice motiv. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare intrării în legalitate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, pe cheltuiala sa.

CAPITOLUL 5. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI/CONCEDENTULUI:

5.1. Obligațiile concesionarului:

- (1) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- (2) Să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.
- (3) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.
Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul și destinația concesiunii, așa cum a fost stabilită.
- (3) Să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.
- (4) Să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.
- (5) Să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plata.
- (6) Să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.
- (7) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.
- (8) Să întrețină bunul concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, deszăpezire etc.).
- (9) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.
- (10) Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).
- (11) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.
- (12) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.
- (13) Să ia măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile/ degradările/ distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.
- (14) Să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și să îl declare la organul fiscal.
- (15) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 50% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesionare în contul RO80TREZ49221A300530XXXX.
În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta suma sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.
- (16) Să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.
- (17) Să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit contractului de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.

5.2. Cheltuieli în sarcina concesionarului: - concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii imobilului de pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune, pe toata durata acestuia.

5.3 Renunțarea la concesiune :

(1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauza de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constata existența unor vestigii arheologice.

Concesionarul va înștiința de îndată în scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numita de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente.

În situația în care nu întreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafața concesionată poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de concedent, redevența urmând a fi diminuată în mod corespunzător.

În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorita nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate.

În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

5.4. Obligațiile concedentului

(1) Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situațiile excepționale legate de interesul național sau local sau alte situații prevăzute expres de lege.

(3) Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul expres al concedentului, cu renegocierea redevenței.

CAPITOLUL 6. REGIMUL FINANCIAR AL CONCESIUNII

6.1. Costurile estimate de realizare a obiectului concesiunii cad în sarcina concesionarului.

6.2. Sursele de finanțare se asigură de concesionar.

6.3. Valoarea redevenței anuale rezultă în urma licitației publice. Valoarea de pornire la licitație este o redevență de 458 lei/an. Redevența adjudecată în va fi plătită în lei și se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație).

În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs. Începând cu anul următor încheierii contractului de concesiune, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului până la 30 septembrie a anului în curs.

6.4. Concesionarul are obligația să achite impozitele și alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislația în vigoare.

CAPITOLUL 7. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 25 ani și poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu maxim jumătatea perioadei inițiale.

Concesiunea decurge de la data semnării și înregistrării contractului.

Obligația plății redevenței începe de la această dată.

CAPITOLUL 8 - ORGANIZAREA LICITAȚIEI SI TAXE

8.1. La licitație poate participa orice persoană fizică/persoana fizica autorizata/persoană juridică interesată.

8.2. Ofertanții interesați în a participa la licitația publică privind concesionarea terenului,
Lot 1 - Teren intravilan în suprafață de **500 mp** și înscris în Cartea funciară a comunei

Dulcești, având numărul cadastral **52654** are categoria de folosință curți construcții, teren dezmembrat din suprafața totală de 1166 mp.

Terenul aparține domeniului privat al comunei Dulcești, conform H.C.L. nr. 4 din 31.01.2019 privind aprobarea inventarierii anuale a bunurilor din domeniul public și privat al comunei Dulcești, este situat în sat Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț, pot depune documentele solicitate până la termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar.

8.3. Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice opțiune, care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de participare; orice document lipsă sau neconform duce la descalificare.

8.4. Garanția de participare se va restitui participanților care au pierdut licitația, în termen de 7 (șapte) zile lucrătoare de la data solicitării ofertantului necâștigător.

8.5 Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se constituie în plata redevenței.

8.6 Garanția de participare se pierde în situația în care solicitantul câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului de concesiune în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

CAPITOLUL 9 - PREZENTAREA OFERTELOR ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

9.1. Deschiderea licitației are loc în data prevăzută în anunțul publicitar la sediul Primăriei Comunei Dulcești. În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentația întocmită pentru licitație. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatoriu depunerea a cel puțin 2 oferte valabile.

9.2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "oferte", plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare

9.3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

9.4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în „Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor” conform art.336 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

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

9.6. Solicitarea de clarificări se transmite ofertanților în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

9.7. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

9.8. Prin clarificările ori completările solicitate nu se poate crea ori determina apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

9.9. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

9.10. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile efectuate către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

9.11. În cazul în care nu există cel puțin 2 oferte valabile comisia de evaluare va întocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică. La a doua licitație procedura este valabilă dacă s-a prezentat o singură ofertă valabilă.

9.12. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentație.

9.13. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, oferta declarată câștigătoare, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

9.14. În baza procesului verbal întocmit de secretarul comisiei, în termen de o zi, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și

operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat nici un câștigător, cauzele respingerii pe care îl comunică concedentului.

9.15. După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, în termen de 3 zile lucrătoare informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii, și ofertantul declarat câștigător.

9.16. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o noua licitație, aceasta fiind valabilă dacă s-a depus o ofertă valabilă.

9.17. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație. Concedentul va consemna aceasta într-un proces verbal. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

9.18. Ofertantul va participa la licitație prezentând actul de identitate și eventualele procuri în cazul mandatarilor.

9.19. Prețul minim pe care trebuie să-l ofere participanții admiși în procedura de licitație este de **458 lei/an**.

9.20. Suma adjudecată va constitui redevența anuală, timp de 25 ani.

9.21 După încheierea fiecărei licitații, participanții și comisia de licitație vor semna procesul verbal încheiat privind derularea licitației. Concedentul va publica în Monitorul oficial al României, partea a VI a, Anunțul de atribuire, conținând rezultatele procedurii, în cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

CAPITOLUL 10. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

10.1. Ofertele se redactează în limba română. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

10.2. Ofertanții transmit ofertele lor până la data prevăzută în anunțul publicitar, în 2 plicuri sigilate (unul exterior și unul interior) conform documentației de atribuire, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, precizându-se data și ora.

10.3. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent, respectiv 90 zile calendaristice de la data depunerii.

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

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

10.6. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

CAPITOLUL 11 CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE-CONCESIUNE

Contractul de concesiune poate înceta în următoarele situații:

11.1. Prin simplul acord de voință al părților de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat

11.2. La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii;

11.3. La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

11.4. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral

contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

11.5. În cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. 18 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;

11.6. În cazul în care concesionarul intra în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

11.7. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Plata se va efectua anual până la ultima zi a lunii în septembrie. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

11.8. Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

11.9. La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

11.10. În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

CAPITOLUL 12. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

12.1. Ofertanții transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

12.2. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și acesta va conține : **Pentru persoane fizice** (documentele obligatorii de pus în plicul exterior):

1. copie de pe actul de identitate valabil la data depunerii documentelor;
2. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială își are domiciliul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că ofertantul nu are datorii la bugetul local;
3. certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
4. declarație de participare conform formularului ;
5. documentele justificative privind achitarea taxelor de participare și constituirea garanției de participare;

În cazul persoanelor juridice - o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări; - certificat de înmatriculare la ORC - certificat constatator emis de ORC - certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante; - certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul de stat, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante; - cazierul fiscal al societății eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul ofertantul; - declarație pe propria răspundere că nu este în procedură de reorganizare, lichidare judiciară sau faliment; certificat de cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelătorie și delapidare, pentru reprezentantul legal al societății; Nota : certificatele fiscale, certificatele ORC și cazierul trebuie să fie valabile la data depunerii documentației. - acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini, a taxei de

participare și a garanției de participare la licitație: taxa de participare este în valoare de **100 lei**, care se va achita la casieria concedentului. Garanția de participare este de **229 lei**, care se va depune prin ordin de plată bancar depus în contul RO80TREZ 49221A300530XXXX deschis la Trezoreria Roman, cu specificația la obiectul plății iar valoarea documentației de atribuire este de **100 lei**

- împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acestuia - declarație proprie care să cuprindă adresa, fax-ul și email-ul unde dorește să i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificări etc)

- declarație pe proprie răspundere că va realiza investițiile consemnate în Caietul de Sarcini, că este de acord cu toate prevederile caietului de sarcini și își asumă obligațiile stabilite prin acesta, că își asumă obligațiile cu privire la protejarea mediului înconjurător, PSI, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului, respectarea normelor igienico-sanitare;

Pentru ofertanți persoane fizice:

- Copie document de identitate;

- Certificat fiscal privind plata obligațiilor datorate bugetului local al Comunei Dulcești;

- Certificat fiscal care să ateste plata obligațiilor către bugetul de stat;

- Dovada achitării taxelor de participare declarație proprie care să cuprindă adresa, fax-ul și email-ul unde dorește să i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificări etc)

- declarație pe proprie răspundere că va realiza investițiile consemnate în Caietul de Sarcini, că este de acord cu toate prevederile caietului de sarcini și își asumă obligațiile stabilite prin acesta, că își asumă obligațiile cu privire la protejarea mediului înconjurător, PSI, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului, respectarea normelor igienico-sanitare;

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie semnată de către ofertant.

Oferta de preț constă în suma oferită exprimată în lei/an în funcție de care se calculează concesiunea anuală, cel puțin egală cu prețul minim de pornire aprobat în caietul de sarcini.

Contravaloarea documentației de licitație –

- Caiet de sarcini (100 lei),

- Taxa de participare la licitație (100 lei),

- Garanției de participare – 229 lei (minimum 50% a taxei anuale de concesiune se vor achita la casieria Primăriei Comunei Dulcești.

12.3. Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și bunurile pentru care se licitează; acesta va cuprinde redevența în lei oferită.

12.4. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise

12.5. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

CAPITOLUL 13 INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

13.1. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este LICITAȚIE PUBLICĂ.

13.2. Ofertantul câștigător va încheia contractul de concesiune în termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Comunicarea se va face de către concedent la adresa declarată de ofertant ca fiind adresa de corespondență.

13.3. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 50% din redevența datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

13.4. Nesemnarea de către câștigătorul licitației a contractului de concesiune în termenul stabilit atrage după sine nulitatea adjudecării, cu următoarele consecințe : suma achitată cu titlu de garanție de participare de către acesta se pierde (nu se va restitui intrând în bugetul concedentului), iar acesta este obligat să achite către bugetul local un sfert din suma adjudecată reprezentând redevența anuală, cu titlu de daune.

Ofertantul în cauză nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru terenul în cauză.

13.5. În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, depunând documente pentru probarea celor precizate anterior, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

13.6. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu îl semnează în termen de 20 zile de la comunicarea rezultatului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

CAPITOLUL 14 ANULAREA LICITAȚIEI

14.1 Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de atribuire 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 atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de legislație, respectiv art. 311 al OUG 57/2019;
- b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de legislație respectiv art. 311 al OUG 57/2019.

Anularea licitației are loc și atunci când:

- a) nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei proceduri de licitație sau o oferta valabilă în cadrul celei de a doua proceduri de licitație;
- b) ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu se prezintă în termenul stabilit pentru semnarea contractului;
- c) în cazul unor contestații întemeiate, admise conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

14.2. Anularea se face prin hotărârea comisiei de licitație. Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, 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.

14.3. Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior, până la semnarea contractului de concesiune, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

14.4. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale.

14.5. În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare de către instanțele competente.

OFERTANT _____ (denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru concesiunea terenului

Teren intravilan în suprafață de **500 mp** și înscris în Cartea funciară a comunei Dulcești, având numărul cadastral **52654** are categoria de folosință curți construcții și este situat în sat Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț.

Subsemnatul(a) _____ reprezentant al _____, în calitate de ofertant la licitația publică pentru concesiunea terenului intravilan în suprafață de **500 mp** și înscris în Cartea funciară a comunei Dulcești, având numărul cadastral **52654** are categoria de folosință curți construcții și este situat în sat Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecător;
- 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 (sau în țara în care este stabilit)
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o alta candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

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

Numele și funcția reprezentantului legal,
Data,

Către,

COMUNA DULCEȘTI, județul Neamț cu sediul în COMUNA DULCEȘTI, Strada Teilor nr.54, localitatea Dulcești, județul Neamț, telefon/ fax: 0233.761602, 0233.761006, Cod fiscal 2613702, e-mail: contact@comunadulcesti.ro, pagina web: www.comunadulcesti.ro

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Pentru concesiunea terenului intravilan în suprafață de **500 mp** și înscris în Cartea funciară a comunei Dulcești, având numărul cadastral **52654** are categoria de folosință curți construcții și este situat în sat Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț.

Operatorul economic/ grupul de operatori economici _____, cu sediul în _____, județul _____ str. _____, nr. _____, cod postal _____, e-mail _____, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului _____ sub nr. _____, având atribuit CUI _____, având cont IBAN nr. _____, deschis la _____, existând și funcționând potrivit legislației Statului Român/ _____, reprezentată legal de _____, cu funcția de _____, rugăm să ne admiteți la licitația publică, pentru concesiunea terenului intravilan în suprafață de **500 mp** și înscris în Cartea funciară a comunei Dulcești, având numărul cadastral **52654** are categoria de folosință curți construcții și este situat în sat Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț.

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al legislației și ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de concesiune în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Numele și funcția reprezentantului legal,

Data, L.S.

OFERTANT
(denumirea/numele) _____

FIȘA OFERTANTULUI

1. Ofertant _____
2. Sediul societății sau adresa _____
3. Telefon/fax _____
4. Reprezentant legal _____
5. Funcția _____
6. Cod fiscal _____
7. Nr. Înregistrare în registru Comerțului _____
8. Obiect de activitate _____
9. Nr. Cont _____
10. Banca _____
11. Capitalul social (lei) _____
12. Cifra de afaceri _____

Numele și funcția reprezentantului legal,
Data, L.S.

FORMULAR DE OFERTA

Comuna DULCEȘTI, județul Neamț cu sediul în Comuna DULCEȘTI, Strada Teilor, nr.54, localitatea Dulcești, județul Neamț, telefon/ fax: 0233.761602, 0233.761006, Cod fiscal 2613702, e-mail: contact@comunadulcesti.ro, pagina web: www.comunadulcesti.ro

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului _____, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, să concesionăm terenului intravilan în suprafață de **500 mp** și înscris în Cartea funciară a comunei Dulcești, având numărul cadastral **52654** are categoria de folosință curți construcții și este situat în sat Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț.
2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să concesionăm terenul pe o durată de minim 25 ani de la încheierea contractului.
3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile, de la data depunerii și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.
5. Nu depunem ofertă alternativă și nu suntem înțeleși cu alți ofertanți cu privire la cuantumul redevenței sau alte prevederi ale ofertei.
6. Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.
7. Înțelegem că nu suntem obligați să acceptăm oferta cu cel mai scăzut preț sau orice altă ofertă pe care o puteți primi.

Numele și funcția reprezentantului legal,
Data, L.S

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan ,
suprafața 500mp,
Roșiori, comuna Dulcești ,
județul Neamț**



Client: Comuna Dulcești

Destinatar: Comuna Dulcești

**Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmen Dancea
legitimatie nr. 11968**

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA	4
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ.....	5
a) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
b) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	5
c) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	5
d) TIPUL VALORII.....	5
e) DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI	6
g) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
h) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	6
i) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
j) TIPUL RAPORTULUI.....	8
k) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
l) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	8
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	11
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	11
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	11
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	11
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	12
4.3 ANALIZA CERERII	12
4.4 ANALIZA OFERTEI	13
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	13
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	13
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	13
CAPITOLUL VI – EVALUAREA TERENULUI.....	14
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE	14
6.2 METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	15
6.3 ESTIMARE VENIT MINIM DIN CONCESIONARE/ÎNCHIRIERE	24
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Documentație cadastrală

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă un teren intravilan cu număr cadastral 52654 situat în localitatea Roșiori, comuna Dulcești, județul Neamț, cu suprafața de 500 mp.

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: 14.02.2025
Data evaluării: 14.02.2025
Data raportului: 14.02.2025
Curs valutar la 14.02.2025 1 euro = 4,9771 lei

Scopul evaluării este de informare asupra valorii de piață a terenului.

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate deplin : posesie, folosință și dispoziție.

Valoarea estimată a terenului este:

Denumire	Suprafața (m ²)	Valoare de piață teren (lei)	Valoare chirie/redevență anuală (lei/an)
Teren intravilan Roșiori	500	11460	458

Valoarea nu este afectată de TVA.

În estimarea valorii s-au respectat cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 și metodologia de lucru recomandată de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), s-a ținut cont de adecvarea abordărilor, dată de scopul raportului de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor care au stat la baza estimării valorii, de calitatea informațiilor utilizate.

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.

1.2. CERTIFICAREA

În calitate de evaluator autorizat certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmățiile 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 și ipotezele specifice menționate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- 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.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul de evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- 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 și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am efectuat personal inspecția proprietății care reprezintă subiectul acestui raport.
- Nici o persoană nu a furnizat vreo consultanță profesională semnificativă evaluatorului
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.
- Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării.

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, vechime în profesie de 19ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>).

b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul este **Comuna Dulcești** cu sediul în localitatea Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț, cod de identificare fiscală 2613702.

Destinatarul raportului (utilizatorul desemnat) este **Comuna Dulcești**, județ Neamț.

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) Identificarea proprietății imobiliare subiect, drepturi de proprietate evaluate

Se supune evaluării un teren intravilan în localitatea Roșiori, str. Libertății, nr. 13, comuna Dulcești, jud. Neamț. Terenul are suprafața de 500mp, este din categoria curți construcții, are număr cadastral 52654 Roșiori. Pe teren este ridicată o casă cu suprafața construită de 117mp. Conform extrasului de Carte funciară nr. 33335/19.06.2024, terenul aparține domeniului privat al Comunei Dulcești și este înscris dreptul de suprafață în favoarea Vânturache Mihaela-Petronela.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor și informațiilor menționate și nici a dreptului de proprietate asupra proprietății evaluate. A fost evaluat **întregul drept de proprietate**: posesie, folosință și dispoziție asupra terenului. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – **liber de sarcini**. **Terenul se evaluează fiind considerat liber de construcții.**

d) Scopul evaluării

Evaluarea se întocmește în scopul informării clientului asupra valorii de piață a terenului.

e) Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi obținut pentru un activ, în cadrul unui schimb dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Conform scopului evaluării și cerinței beneficiarului, prezentul raport de evaluare estimează **valoarea de piață**.

112

Conform **SEV 104, valoarea de piață** reprezintă "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".

f) Data evaluării. Data inspecției. Data raportului

Data evaluării este **14.02.2025**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,9771. 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.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata de evaluator la data de **14.02.2025**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **14.02.2025**.

g) Natura și amploarea activităților evaluatorului

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

Evaluatorul a identificat fizic și a inspectat terenul în prezența clientului. S-au realizat fotografii din exteriorul și interiorul proprietății, fotografiile oferind o imagine de ansamblu asupra imobilului. S-a constatat că proprietatea corespunde cu datele comunicate, privind localizarea, vecinătățile, accesul.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.... și nici măsurători suplimentare, considerându-se corecte și actuale datele oferite de documentele menționate mai sus.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind eventuali poluanți, considerându-se că proprietatea este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător.

h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluatorul

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

- Adresa, delimitarea fizică în teren, suprafața
- Situația juridică a imobilului, dreptul de proprietate
- Modul de întreținere și exploatare

Informații culese de evaluator:

- Date depre amplasarea terenului, tipul acestuia, vecinătăți, mod de exploatare, utilități, culese cu ocazia inspecției
- Date despre comuna Dulcești și vecinătăți culese de pe site-ul primăriei Dulcești
- Date despre piața specifică provenind de pe site-uri de imobiliare homez.ro, publi24.ro, imoradar.ro, romimo.ro, olx.ro, storia.ro
- Informații de la autoritățile locale
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- Baza de date a evaluatorului

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

Ipoteze:

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:

- Locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de executor 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.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că toate studiile inginerești sunt 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 proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- 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;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- 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 probabila 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.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și respectă structura impusă de SEV 103 - Raportare, paragraf 30.1. Raportul cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat de către alte persoane decât cele identificate și numite de evaluator ca utilizatori desemnați.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât pentru cel declarat.

Raportul nu poate fi utilizat la altă dată sau pentru un alt imobil, fie el chiar identic.

Raportul nu poate fi utilizat de un alt evaluator și nu poate fi modificat.

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

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 destinatarii nominalizați ai raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru efecte juridice ce ar decurge din utilizarea/publicarea raportului cu ignorarea restricțiilor menționate.

Validitatea raportului este recunoscută prin semnătura originală a evaluatorului și ștampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

l) Declararea conformității evaluării cu SEV

Misiunea de evaluare este îndeplinită de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, după cum urmează:

Standarde generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100 - Cadrul general**
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării** și condusă în acord cu prevederile **SEV 102 - Documentare și conformare**
- Prezenta evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor **SEV 103 - Raportare**

- Tipul valorii estimate este definit conform **SEV 104** – Tipuri ale valorii **Standarde pentru active**

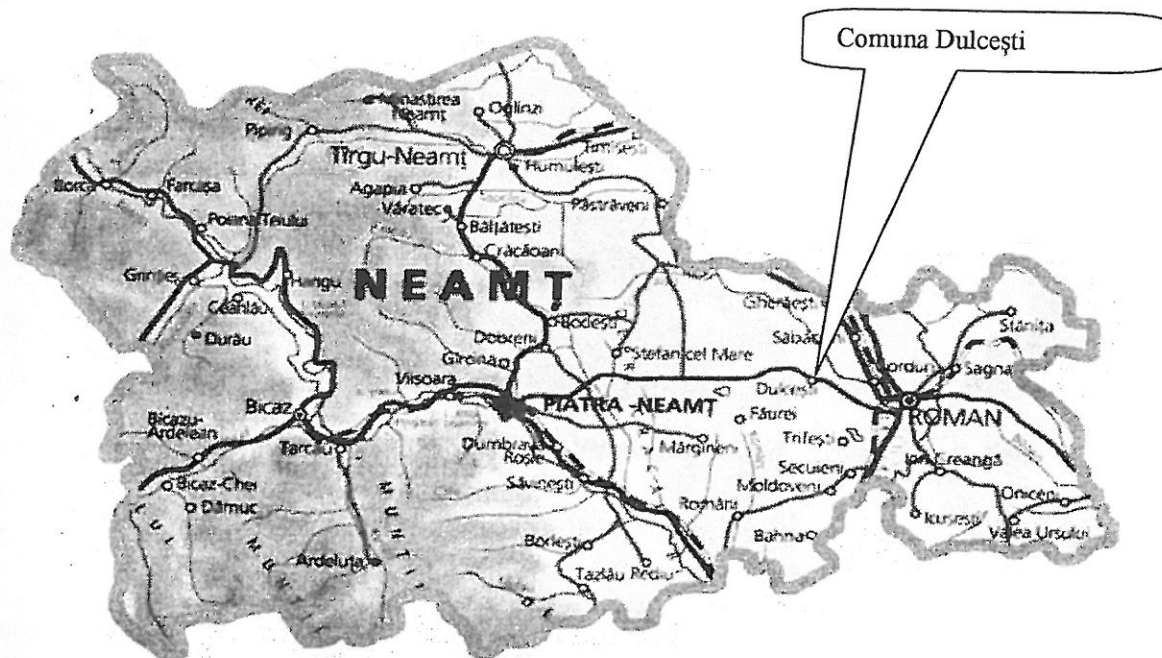
Obiectul evaluării fiind un bun imobil, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare și ale ghidului metodologic **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la standardele respective.

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Activul de evaluat este situat în intravilanul localității Roșiori, comuna Dulcești, județul Neamț.



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

Limite geografice:

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

Poziția geografică a comunei Dulcești favorizează comunicarea în direcțiile:

- DN 15B Piatra Neamț - Roman
- DJ 157A Dulcești - Cârlig - Brițcani - Moreni - Văleni - Talpă
- DC 31 Dulcești - Valea Neagră
- DC 49 Poiana - Cârlig
- 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, Cârlig, Corhana, Poiana și Roșiori.

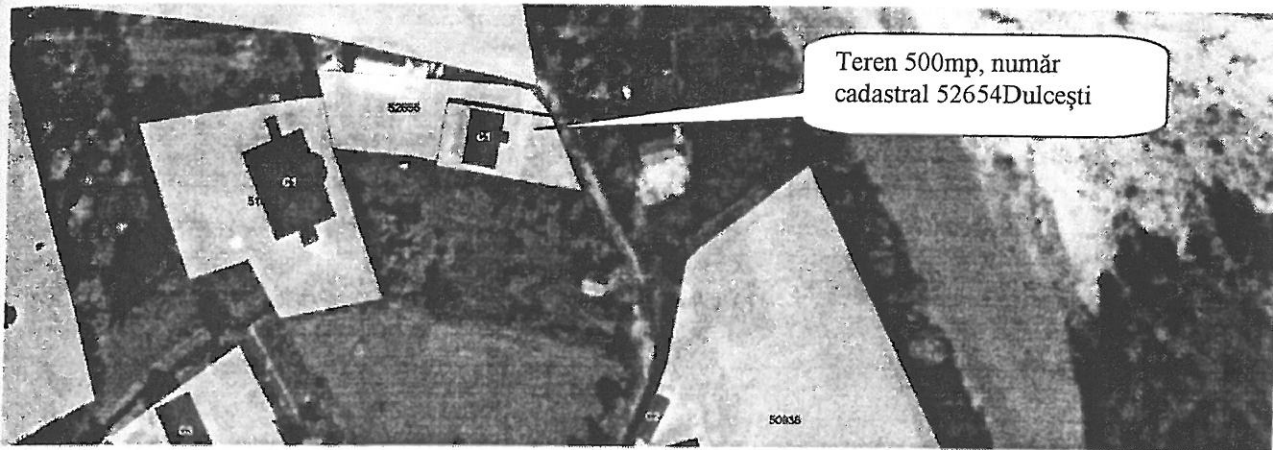
Principală îndeletnicire a populației este în agricultură.

Comuna se învecinează cu alte comune cum ar fi :Ruginoasa, Bârgăuani, Trifești, Gherăiești, Văleni, similare d.p.d.v al poziționării geografice și a dezvoltării economice.

Gradul de dezvoltare economică al comunei este unul scăzut, urmând profilul județului Neamț, a cărui economie este influențată negativ de emigrația puternică a resursei de muncă, de rata de activitate joasă, de ponderea importantă a persoanelor ocupate în agricultura de subsistență, de dificultățile învățământului profesional/vocațional. Se poate evidenția faptul că Dulcești este avantajată de poziționarea în apropierea orașului Roman.

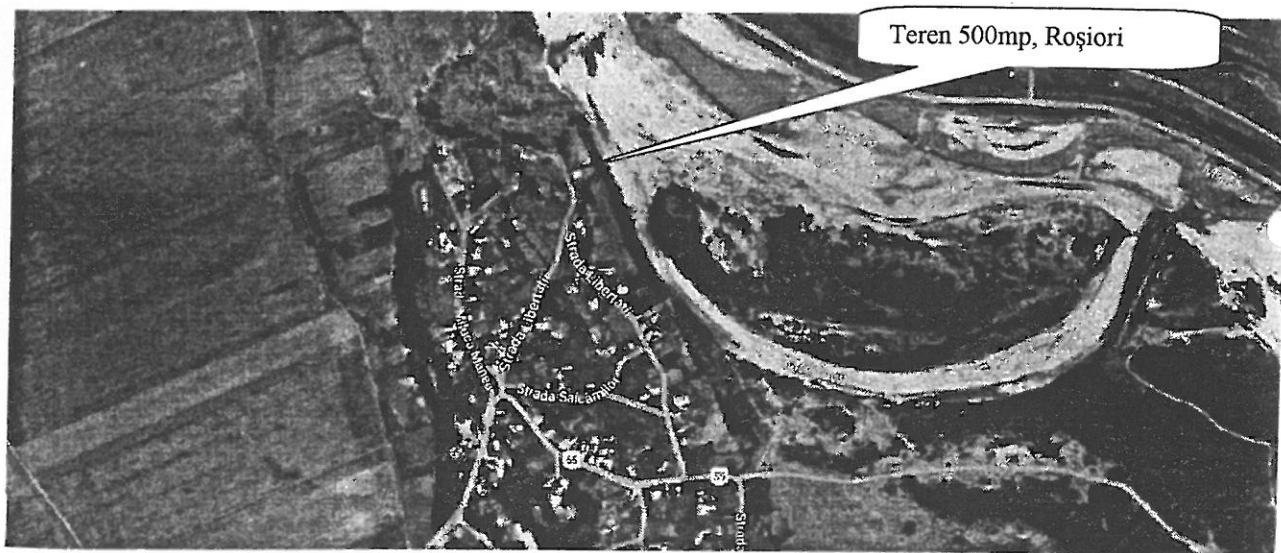
3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Comunei Dulcești și este înscris în cartea funciară la numărul 52654 Dulcești. Este intabulat dreptul de suprafață al unui particular asupra terenului. Evaluarea se face în ipoteza dreptului deplin al proprietarului.



3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul de evaluat este amplasat în intravilan Roșiori, periferic, având în vecinătate case de locuit și terenuri agricole. Accesul la proprietate se poate face auto și pietonal, pe drum balastat, accidentat.



Terenul de evaluat are suprafața de 500mp și este din categoria curți construcții, are forma regulată, este aproximativ plan, accidentat pe alocuri.

La limita de proprietate este rețea de energie electrică.

Pentru evaluare terenul se consider liber (fără construcții sau alte amenajări).



3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt informații relevante.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piață 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.

4.1 Analiza productivității

Terenul de evaluat prezintă caracteristici care pot constitui avantaje sau dezavantaje pentru un posibil cumpărător, după cum rezultă din tabelul următor:

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
Caracteristicile localității	Localitate situată la 15km distanță de municipiul Roman și la 35km de Piatra Neamț	Localitate rurală Densitate mică a populației Venituri scăzute ale populației Economie locală slabă Dezvoltare industrial/comercială slabă
Caracteristicile zonei și vecinătății		- Zonă periferică, terenuri accidentate, neîntreținute
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată, din categoria curți construcții, suprafață optimă pentru o gospodărie rurală - Rețea de energie electrică la limita de proprietate	- Drum balastat, accidentat, îngust

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

4.2 Delimitarea pieței

Din punct de vedere geografic piața imobiliară pe care este expus terenul de evaluat se întinde pe teritoriul comunei Dulcești și a comunelor învecinate.

4.3 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.

Potențialului cumpărător al terenului de evaluat este cel mai probabil o persoană cu putere relativ mare de cumpărare și dispusă de a amenaja terenul pentru a se potrivi scopului dorit. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită, dar numărul lor este relativ mic.

Faptul că județul Neamț are dezvoltare economică deficitară, că piața imobiliară la care ne referim este una rurală, că populația rurală are venituri mici, explică cererea destul de limitată pentru terenuri.

Aceste aspecte și observația că durează și ani de zile până ce o proprietate este tranzacționată duc la concluzia că nivelul cererii este mic.

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, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a acelui tip de proprietate. Gradul de raritate este o componentă importantă a valorii.

În comuna Dulcești și vecinătăți s-au identificat oferte de vânzare terenuri intravilane. Numărul acestora este relativ mic, lucru justificat de caracterul rural al zonei analizate, a populației rurale în scădere sau/și îmbătrânire, a puterii mici de cumpărare. Din ofertele identificate, care se referă la terenuri cu caracteristici semnificativ asemănătoare cu cele ale terenului de evaluat, centralizate în Grila datelor de piață, se deduc următoarele:

- Ofertele stau expuse la vânzare chiar și ani de zile până se tranzacționează
- Proprietarii sunt dispuși să negocieze dar nu mai mult de 5-10% din preț
- Prețul unitar variază în funcție de localizarea în cadrul comunei, de suprafață, de tipul căii de acces la teren, de forma terenului, panta acestuia, vecinătăți, utilitățile publice existente la limita de proprietate
- Sunt mai bine cotate terenurile la care accesul este mai facil, pe drumuri amenajate
- Pentru terenuri intravilane curți construcții în Dulcești și vecinătăți s-au identificat oferte de vânzare cu prețuri cuprinse între **4euro/mp și 15euro/mp**.

Pe baza faptelor adunate pot afirma că în aria de piață definită, proprietățile similare cu cea de evaluat sunt disponibile într-un număr mic.

4.5 Relația între cerere și ofertă

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

4.6 Previziunea absorbției subiectului în piața specifică

Terenul de evaluat are particularități care îl plasează printre proprietățile cu atractivitate de piață, el poate fi dorit de cumpărători.

Chiar dacă avem de a face cu o piață a cumpărătorului (cerere mai mică decât oferta) terenul are șanse de a fi vândut, după o perioadă rezonabilă de expunere pe piață sau cu un eventual discaunt rezonabil.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

C.M.B.U. reprezintă "utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. C.M.B.U trebuie să fie posibilă fizic, permisă d.p.d.v. legal și să genereze cea mai mare valoare a activului"¹.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

Conform GEV630 Evaluarea bunurilor imobile : "Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia, că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării".²

Terenul de evaluat, considerat liber, este amplasat într-o zonă preponderent rezidențială și nu există aspecte în piața specifică care să conducă spre o altă utilizare mai eficientă. Putem concluziona că cea mai bună utilizare a terenului de evaluat este cea actuală, rezidențială, dominantă din zonă.

CAPITOLUL VI – EVALUAREA TERENULUI

6.1 Considerații teoretice

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii și se bazează pe următoarele **principii**: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția, echilibrul.

Anticiparea se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile viitoare.

Oferta și cererea pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade, iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește. Dezechilibrele temporare între cerere și ofertă se atenuează, de obicei, și echilibrul se restabilește.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între cerere și ofertă, dar cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Principiul substituției, care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru un altul similar sau identic, arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.

Principiul echilibrului este, de asemenea, aplicabil în evaluarea terenului. Atunci când diferite elemente ale unui anumit mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută; atunci când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Metodele de evaluare a terenului liber/considerat liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.³

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 similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: **extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului**.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: **metodele capitalizării directe** (metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare) și **metoda actualizării** (analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării).

În raportul de față, deoarece evaluatorul a avut la dispoziție informații despre oferte comparabile, a aplicat metoda comparației directe.

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

³ GEV 630, paragraful 79

6.2. Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor de terenuri similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate funcție de elementele de comparație.

Au fost identificate următoarele oferte de vânzare a unor terenuri intravilane curți construcții situate în intravilan Dulcești și comune învecinate :

Grila datelor de piață

	Localizare	Preț (euro)	Suprafața (mp)	Preț unitar (euro/mp)	Utilitati	Vecinatati	Cale de acces	Altele	Sursa
Comp A	Dulcești	10500	1200	8,8	gaz, energie electrica	vatra sat	deschidere la asfalt	teren intravilan Dulcești, loc de casa, situat între case, cu utilitati, (gaz, energie electrica), suprafața de 1.200 mp, deschidere de 15 m, acte facute.	0732856297/storia.ro
Comp B	Dulcești	20000	1468	13,6	gaz, energie electrica	central	deschidere 12m la strada	teren intravilan în Dulcești, suprafață de 1468mp, deschidere 12ml, lungime 63ml, zonă centrală, între case, ideal pentru construcție casa, apă, gaz, canalizare la limita proprietății	0737526061/olx/Agentia Acasa
Comp C	Baratca/Bargauani	12000	2500	4,8	en electrică	periferie, terenuri agricole	deschidere la asfalt	teren intravilan agricol în localitatea Baratca comuna Bargauani județul NEAMT. Terenul este plat, are suprafața de 2500 mp cu lungimea de 95 ml iar frontul stradal este de 29 ml. Ca și utilitati exista posibilitatea racordării la energia electrica iar apa din sursa proprie	0759175867/i mobiliare.ro
Comp D	Trifești	24500	3147	7,8	gaz, energie electrica	periferie	drum satesc balastat	NC 52794 Trifești, teren în suprafață de 3147 m ² deschidere 13,80 m : -1328 m ² teren intravilan -1819 m ² teren extravilan Terenul este situat pe str. Zambilelor, loc. Trifești, com. Trifești. Posibilitate de lotizare datorită drumului care se află pe latura de nord a proprietății. Utilități (gaz, curent electric) la limita proprietății.	0741022759/olx.ro

5	Dulcesti	30000	2000	15,0	gaz, energie electica)		la strada principala	De vânzare teren în comuna Dulcești, intravilan, si tuat între case la stradă principală! Ideal pentru magazin mixt, loc de casa! 2000mp cu deschidere de 14,50 ml toate utilitățile la stradă Preț 30.000€	0737526061/ olx/Agentia Acasa
6	Dulcesti	8500	7000	1,2			deschidere asfalt	intrav,	0745498267/ olx, Agentia Activ
	Dulcesti	9500	7800	1,2	gaz, energie electica		la strada	Terenul intravilan dispune de o suprafata de 7800 mp, este in plan drept, utilitățile sunt în fata terenului, accesul se face din strada in tranzit. In zona sunt case noi construite	0726121400/ Agentia Activ, imorada r.ro
	Dulcesti	9500	7124	1,3	gaz, energie electica		la strada	Teren loc de casa in comuna Dulcesti, in suprafata de 7124 mp. Terenul se afla pozitionat cu deschidere la drum asfaltat, langa case, stalp de curent electric. Toate actele sunt pregatite pentru vanzare	732856297/A gentia Activ, imoradar
7	Ghigoiesti/Stefan cel Mare	14000	9300	1,5	en electrică	periferie, case rare	din drum asfaltat	teren intravilan arabil 9300 mp, are forma dreptunghiulara cu lungimea de 483 ml si latimea medie de 19,3 ml , avand frontul stradal de 21,18 ml.	0759175867/i mobiliare.ro
8	Gădiniți	45000	4500	10,0	en electrică		doua deschideri, una la asfalt	, la sosea, doua deschideri de 30ml la DJ ROMAN- VASLUI si 150 ml la drum comunal exploatare, in proxima vecinătate a pădurii Dealul Mărului , stâlp curent, sursa apa , cadastru, CANALIZ ARE, pe partea dreapta la ieșirea spre Vaslui , lipit de casa cu nr 244 l 10 €/mp	0746068647 /olx.ro
9	Gădiniți	9375	625	15,0	en electrică			pozitionat în spatele școlii, terenul este plan și are o deschidere de 15 m	768294196/ olx.ro
10	Gădiniți	37500	3125	12,0	en electrică			teren cu deschidere 20 ml situat pe strada Pogan Hotar,	0765663673 /publi24.ro

Din aceste oferte s-au selectat acele comparabile care au caracteristicile cât mai apropiate de terenul de evaluat. Celelalte oferte identificate au fost utilizate ca date secundare , împreună cu baza de date a evaluatorului.

Comparabilele utilizate sunt:

123
Comparabila A – ofertă de vânzare teren intravilan Dulcești, 1200mp, curent electric și gaz la limita de proprietate, amplasament median, deschidere 15m la drum asfaltat, plan, pret de ofertă 107500euro, respectiv 8,8 euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-construcie-casa-dulcesti-neamt-IDzh0s.html>, informații de la proprietar tel. 0732856297.

storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-construcie-casa-dulcesti-neamt-IDzh0s.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

storia

Discuții Decontat Anunțuri reale Estate Comparații Index Contact

Adaugă anunț

Activ Casa - agentia imobiliara

Înapoi la listă Distribuie Salvează



173

Teren pentru construire casa, Dulcești, Neamț

10 500 €

Roman, Neamț

Laura Dram

0732 856 297

Sunt interesată de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o ofertă. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Trimite mesajul

Unirea Towers

10 500 €

Teren de vânzare

N 1205-114

[illegible]

Descrizione

1968-1969, 1970-1971, 1972-1973, 1974-1975, 1976-1977, 1978-1979, 1980-1981, 1982-1983, 1984-1985, 1986-1987, 1988-1989, 1990-1991, 1992-1993, 1994-1995, 1996-1997, 1998-1999, 2000-2001, 2002-2003, 2004-2005, 2006-2007, 2008-2009, 2010-2011, 2012-2013, 2014-2015, 2016-2017, 2018-2019, 2020-2021, 2022-2023, 2024-2025, 2026-2027, 2028-2029, 2030-2031, 2032-2033, 2034-2035, 2036-2037, 2038-2039, 2040-2041, 2042-2043, 2044-2045, 2046-2047, 2048-2049, 2050-2051, 2052-2053, 2054-2055, 2056-2057, 2058-2059, 2060-2061, 2062-2063, 2064-2065, 2066-2067, 2068-2069, 2070-2071, 2072-2073, 2074-2075, 2076-2077, 2078-2079, 2080-2081, 2082-2083, 2084-2085, 2086-2087, 2088-2089, 2090-2091, 2092-2093, 2094-2095, 2096-2097, 2098-2099, 2100-2101, 2102-2103, 2104-2105, 2106-2107, 2108-2109, 2110-2111, 2112-2113, 2114-2115, 2116-2117, 2118-2119, 2120-2121, 2122-2123, 2124-2125, 2126-2127, 2128-2129, 2130-2131, 2132-2133, 2134-2135, 2136-2137, 2138-2139, 2140-2141, 2142-2143, 2144-2145, 2146-2147, 2148-2149, 2150-2151, 2152-2153, 2154-2155, 2156-2157, 2158-2159, 2160-2161, 2162-2163, 2164-2165, 2166-2167, 2168-2169, 2170-2171, 2172-2173, 2174-2175, 2176-2177, 2178-2179, 2180-2181, 2182-2183, 2184-2185, 2186-2187, 2188-2189, 2190-2191, 2192-2193, 2194-2195, 2196-2197, 2198-2199, 2200-2201, 2202-2203, 2204-2205, 2206-2207, 2208-2209, 2210-2211, 2212-2213, 2214-2215, 2216-2217, 2218-2219, 2220-2221, 2222-2223, 2224-2225, 2226-2227, 2228-2229, 2230-2231, 2232-2233, 2234-2235, 2236-2237, 2238-2239, 2240-2241, 2242-2243, 2244-2245, 2246-2247, 2248-2249, 2250-2251, 2252-2253, 2254-2255, 2256-2257, 2258-2259, 2260-2261, 2262-2263, 2264-2265, 2266-2267, 2268-2269, 2270-2271, 2272-2273, 2274-2275, 2276-2277, 2278-2279, 2280-2281, 2282-2283, 2284-2285, 2286-2287, 2288-2289, 2290-2291, 2292-2293, 2294-2295, 2296-2297, 2298-2299, 2300-2301, 2302-2303, 2304-2305, 2306-2307, 2308-2309, 2310-2311, 2312-2313, 2314-2315, 2316-2317, 2318-2319, 2320-2321, 2322-2323, 2324-2325, 2326-2327, 2328-2329, 2330-2331, 2332-2333, 2334-2335, 2336-2337, 2338-2339, 2340-2341, 2342-2343, 2344-2345, 2346-2347, 2348-2349, 2350-2351, 2352-2353, 2354-2355, 2356-2357, 2358-2359, 2360-2361, 2362-2363, 2364-2365, 2366-2367, 2368-2369, 2370-2371, 2372-2373, 2374-2375, 2376-2377, 2378-2379, 2380-2381, 2382-2383, 2384-2385, 2386-2387, 2388-2389, 2390-2391, 2392-2393, 2394-2395, 2396-2397, 2398-2399, 2400-2401, 2402-2403, 2404-2405, 2406-2407, 2408-2409, 2410-2411, 2412-2413, 2414-2415, 2416-2417, 2418-2419, 2420-2421, 2422-2423, 2424-2425, 2426-2427, 2428-2429, 2430-2431, 2432-2433, 2434-2435, 2436-2437, 2438-2439, 2440-2441, 2442-2443, 2444-2445, 2446-2447, 2448-2449, 2450-2451, 2452-2453, 2454-2455, 2456-2457, 2458-2459, 2460-2461, 2462-2463, 2464-2465, 2466-2467, 2468-2469, 2470-2471, 2472-2473, 2474-2475, 2476-2477, 2478-2479, 2480-2481, 2482-2483, 2484-2485, 2486-2487, 2488-2489, 2490-2491, 2492-2493, 2494-2495, 2496-2497, 2498-2499, 2500-2501, 2502-2503, 2504-2505, 2506-2507, 2508-2509, 2510-2511, 2512-2513, 2514-2515, 2516-2517, 2518-2519, 2520-2521, 2522-2523, 2524-2525, 2526-2527, 2528-2529, 2530-2531, 2532-2533, 2534-2535, 2536-2537, 2538-2539, 2540-2541, 2542-2543, 2544-2545, 2546-2547, 2548-2549, 2550-2551, 2552-2553, 2554-2555, 2556-2557, 2558-2559, 2560-2561, 2562-2563, 2564-2565, 2566-2567, 2568-2569, 2570-2571, 2572-2573, 2574-2575, 2576-2577, 2578-2579, 2580-2581, 2582-2583, 2584-2585, 2586-2587, 2588-2589, 2590-2591, 2592-2593, 2594-2595, 2596-2597, 2598-2599, 2600-2601, 2602-2603, 2604-2605, 2606-2607, 2608-2609, 2610-2611, 2612-2613, 2614-2615, 2616-2617, 2618-2619, 2620-2621, 2622-2623, 2624-2625, 2626-2627, 2628-2629, 2630-2631, 2632-2633, 2634-2635, 2636-2637, 2638-2639, 2640-2641, 2642-2643, 2644-2645, 2646-2647, 2648-2649, 2650-2651, 2652-2653, 2654-2655, 2656-2657, 2658-2659, 2660-2661, 2662-2663, 2664-2665, 2666-2667, 2668-2669, 2670-2671, 2672-2673, 2674-2675, 2676-2677, 2678-2679, 2680-2681, 2682-2683, 2684-2685, 2686-2687, 2688-2689, 2690-2691, 2692-2693, 2694-2695, 2696-2697, 2698-2699, 2700-2701, 2702-2703, 2704-2705, 2706-2707, 2708-2709, 2710-2711, 27

Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan Dulcești, comuna Dulcești, 1468mp, curent electric și gaz la limita de proprietate, între case, central, deschidere 12m la drum asfaltat, plan, pret de ofertă 20000euro, respectiv 13,6 euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată de Agenția Acasă pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-1468-mp-dulcesti-pret-20-000-euro-IDASyD.html>, informații la tel. 0737526061



Trimite mesajul

De vanzare teren 1468 mp, Dulcesti, pret 20.000 euro

20 000 €

Roman, Neamt

Teren de vanzare

N. Iulian

Tip teren	teren agricol
Suprafata	1468 mp
Suprafata utila	1468 mp
Construcții	0 mp
Grădina	0 mp
Tip locuință	0 mp
Trasatura	0 mp
Finanțare	0 mp
Tip vânzare	negotiere

Descriere

De vanzare teren 1468 mp, Dulcesti, pret 20.000 euro. Teren agricol, suprafata utila 1468 mp, suprafata construita 0 mp. Terenul este situat in zona de dezvoltare a comunei Dulcesti, la limita de proprietate, periferic, invecinat cu terenuri agricole, deschidere 29m la drum asfaltat, plan, pret de oferta 12000euro, respectiv 4,8euro/mp, oferta valabila la data evaluării postată pe <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-baratca-2500mp-220225665>, informatii la tel. 0759175867.



Help to Demine Ukraine

Support to demining and mine clearance in Ukraine

UNITED24



219 €- Cappadocia, zbor inclus

TRIP

Excursie in Cappadocia, Pretul de zbor este inclus in pret. Rezervati acum!



Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan Baratca, comuna Bârgăoani, 2500mp, curent electric la limita de proprietate, periferic, invecinat cu terenuri agricole, deschidere 29m la drum asfaltat, plan, pret de ofertă 12000euro, respectiv 4,8euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-baratca-2500mp-220225665>, informatii la tel. 0759175867.



Raportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

OBIECTIV IMOBILIARE va ofera spre vanzare un teren intravilan agricol in localitatea Baratca comuna Bargauleni judetul NEAMT. Terenul este plat, are suprafata de 2500 mp cu lungimea de 95 m iar frontul stradal este de 29 m. Ca si utilitati exista posibilitatea racordarii la energia electrica iar apa din sursa proprie. Pentru mai multe detalii si vizionari va asteptam la sediul agentiei imobiliare din Pista Mihail Kogălniceanu nr. 3 PIATRA-NEAMT sau telefonic la numarul 0759 175 867.

Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan Trifești, 3147mp, gaz și curent electric la limita de proprietate, periferic, deschidere 13,8m la drum satesc balastat, plan, pret de ofertă 24500euro, respectiv 7,8euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDiO2Eg.html?reason=extended_search_extended_distance, informații la 0741022759.

Trimite mesaj

0741 022 788

Ma multe anunturi a se accede la aici >

LOCALITATE

Trifești

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, aplicați drepturile consumatorilor nu vor fi aplicabile în acest caz.

Arată mai multe

Pentru 1 hectare 2025

Teren de vânzare

24 500 € Pret negociabil

REACTUALIZAT

Pentru mai multe

Publicați un anunț

Extindeți intervalul de timp

DESCRIERE

Teren în suprafață de 1347 m² deschidere 13,80 m.1326 m² teren înraian1819 m² teren înraian

Terenul este situat pe str. Zambezi, loc. Trifești, com. Trifești.

Porțiunea de la care s-a luat drumul, care se află pe linia de nord a proprietății, unde (găzduiește electric) la limita proprietății.



Pentru procesul de evaluare s-au selectat elementele de comparație adecvate situației prezente și unitatea de comparație :

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice ale terenului.

Variabilele luate în considerare ca elemente de comparație ținând de caracteristicile fizice ale terenului sunt suprafața terenului, utilitățile, topografia, forma în plan, numărul de deschideri, amplasamentul.

Unitățile de comparație utilizate pot fi prețul pe hectar, pe metru pătrat, pe metru liniar de deschidere la drum, prețul pe lot sau oricare altă unitate folosită pe piață. În raportul de față unitatea de comparație aleasă este **prețul în euro pe metru pătrat**.

În grila de comparații, în prima coloana sunt trecute elementele de comparație funcție de care se calculează prețul ajustat, ajustarea în euro, ajustarea procentuală, pentru fiecare comparabilă în parte.

Conform discuțiilor cu vânzătorii de terenuri s-a concluzionat că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul în limita a 5-10%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 10%.

Pentru situația de față s-au luat în considerație următoarele elemente de comparație și ajustări aferente:

Elemente de comparație specifice tranzacției

Dreptul de proprietate transmis

Condiții de finanțare

Condiții de vânzare

Cheltuieli necesare după cumpărare

Condiții de piață

Nu au fost aplicate ajustări pentru aceste elemente deoarece comparabilele sunt similare subiectului.

Elemente de comparație specifice proprietății

Localizare

Comparabilele sunt situate în intravilanul comunelor Dulcești, Bârgăoani, Trifești, asemănătoare d.p.d.v. al pieței imobiliare. În apropierea Romanului sunt mai bine cotate terenurile din localitățile și comunele mai apropiate de municipiul Roman, prețul scăzând cu 2-4 euro/mp pe măsură ce crește distanța. Se estimează și se aplică ajustare negativă de 2 euro/mp pentru comparabilele A, B, C și ajustare negativă de 4 euro/mp comparabilei D.

Amenajări exterioare (tip acces) – se referă la tipul de acces la teren, tipul și amenajarea străzii. Din analiza pieței reiese că sunt mai bine cotate terenurile cu acces mai facil, din drumuri importante respectiv drumuri amenajate. Pe piața analizată se estimează o diferență de preț de cca 2-5% între terenuri cu acces la drum asfaltat și terenuri cu deschidere la drum balastat. Se aplică ajustare negativă de 5% comparabilelor A, B și C.

Utilități – prezența utilităților la limita de proprietate este un element care crește prețul terenului. Influența în pret, pe piața analizată, a utilităților se estimează la 2-4 euro/mp. Se estimează și se aplică ajustare negativă de 2 euro/mp comparabilelor A, B și C.

Suprafață teren – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică, în principiu pentru că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Pentru o gospodărie în mediul rural suprafața uzuală necesară ridicării unei locuințe este 1000-1500mp. Pentru suprafețe mai mari care includ teren pentru anexe și grădina, prețul unitar scade. Din analiza ofertelor 8 și 9 se deduce o scădere a prețului cu 5 euro/mp pentru creșterea cu 4000m² a suprafeței; comparând ofertele 9 și 10 se deduce o scădere a prețului cu 3 euro/m² pentru o creștere a suprafeței cu 2500m²; în ambele cazuri coeficientul de creștere este aprox. 0,12%. Corespunzător, se aplică ajustare de $(1200-500) \cdot 5/4000 = 0,88$ euro/mp pentru comparabila A, ajustare de $(2000-500) \cdot 5/4000 = 1,88$ euro/mp pentru comparabila B, ajustare de $(2500-500) \cdot 5/4000 = 2,55$ euro/mp pentru comparabila C, ajustare de $(3147-500) \cdot 5/4000 = 3,31$ euro/mp pentru comparabila D.

Topografie – Sunt mai bine cotate terenurile plane față de cele în pantă. Toate comparabilele sunt plane, nu se aplică ajustări.

Forma în plan – Toate comparabilele au o formă regulată, dreptunghiulară, ca și terenul de evaluat, nu se aplică ajustări.

Amplasament – Pe piața terenurilor pentru locuințe sunt mai bine cotate terenurile amplasate în vatra satului, în apropierea școlilor, a zonelor comerciale. Diferența de preț între terenurile centrale și cele periferice poate ajunge la 3-5 euro/mp. Se estimează și se aplică ajustare negativă de 2 euro/mp comparabilei A și de 4 euro/mp comparabilei B.

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 ofertă.

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 brută minimă este criteriul după care s-a selectat comparabila care a dat valoarea**

estimată pentru proprietatea de evaluat. Cea mai mică ajustare totală brută s-a aplicat comparabilei C.

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren 500mp Roșiori, NC 52654	Teren Dulcești	Teren Dulcești	Teren Baratca/Bargauani	Teren Trifești
Preț de ofertă (euro)		10.500	30.000	12.000	24500
Marja de negociere (euro)		1.050	3.000	1.200	2.450
Marja de negociere (%)		10%	10%	10%	10%
Suprafață teren (mp)	500	1200	2000	2500	3147
Preț de vânzare (euro)		9.450	27.000	10.800	22.050
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		7,88	13,50	4,32	7,01
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		7,88	13,50	4,32	7,01
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		7,88	13,50	4,32	7,01
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		7,88	13,50	4,32	7,01
Cheltuieli necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		7,88	13,50	4,32	7,01
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	14.02.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		7,88	13,50	4,32	7,01
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Roșiori/com. Dulcești	Dulcești/com. Dulcești	Dulcești/com. Dulcești	Baratca/com. Bargauani	Trifești/com. Trifești
Ajustare (%)		-25%	-15%	-46%	-57%
Ajustare (euro/mp)		-2	-2	-2	-4
Categorie teren	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Tip acces	drum satesc balastat.	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum satesc balastat

Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	0%
Ajustare (euro/mp)		-0,39	-0,68	-0,22	0,00
Unități	curent electric	curent electric, gaz	curent electric, gaz	curent electric	curent electric, gaz
Ajustare (%)		-25%	-15%	0%	-29%
Ajustare (euro/mp)		-2,00	-2,00	0,00	-2,00
Suprafață teren	500	1200	2000	2500	3147
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0,0%
Ajustare (euro/mp)		0,88	1,88	2,50	3,31
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Formă în plan	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament	periferic	median	central	periferic	periferic
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		-2,00	-4,00	0,00	0,00
Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-56%	-35%	-51%	-86%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-5,52	-6,80	0,28	-2,69
Preț ajustat (euro/mp)		2,4	6,7	4,6	4,3
Ajustare totală netă (euro/mp)		-5,52	-6,80	0,28	-2,69
Ajustare totală netă (%)		-70%	-50%	7%	-38%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		7,27	10,55	4,72	9,31
Ajustare totală brută absolută (%)		92%	78%	109%	133%
Pentru comparabila C s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)				4,6	
Curs euro/mp 14.02.2025	4,9771				
Valoarea de piață teren la 14.02.2025 (lei) (rotunjit)				11460	

Valoarea de piață pentru terenul de 500mp se estimează la 4,6euro/mp, respectiv la 11460lei la data de 14.02.2025.

6.3. Estimare venit minim din concesiune/închiriere

Conform Legii 50 din 1991 cu completările ulterioare, limita minimă a prețului de concesiune se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a imobilului, astfel: $11460\text{lei}/25=458\text{lei/an}$.

Venitul minim anual estimat pentru închiriere/concesiune teren este 458lei/an.

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ținând cont de tipul proprietății și scopul evaluării, evaluatorul a utilizat metoda comparației directe. S-a aplicat o singură metodă pe care evaluatorul o consideră adecvată și relevantă pentru prezenta misiune de evaluare. Evaluatorul consideră că informațiile utilizate sunt în cantitate suficientă (piață cu număr suficient de oferte), sunt credibile (verificate de evaluator) și prezintă o precizie satisfăcătoare. Concluzia evaluatorului asupra valorii de piață a terenului este:

Denumire	Suprafața (m ²)	Valoare de piață teren (lei)	Valoare chirie/redevență anuală (lei/an)
Teren intravilan Roșiori	500	11460	458

Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea



Imobiliare MARE - GHIGOIEȘTI județul NEAMȚ - 14.000 €

Vezi Mară

Descriere

OBIECTIV IMOBILIAR va ofera spre vanzare un teren int. cultivat in comuna STEFAN CEL MARE local. RUTER GHIGOIEȘTI județul NEAMȚ. Terenul are suprafața de 9300 mp, are forma dreptunghiulară cu lungimea de 483 m și lățimea medie de 19,3 m, având frontul străzii de 2118 m. Pentru mai multe detalii și vizionare va așteptăm la sediul agentiei imobiliare din Piața Mihail Kogălniceanu nr. 2 Piatra-Neamț (complex PETRICICA) sau telefonic la numărul 0759 175 867. **Apelați acum!**

Specificatii

Obiectiv - 930000

Actualizat in: 12.02.2023

Suprafata teren

9300 mp - Clasificare teren

Intravilan

Tip teren

Agricol - Front stradal

2118 m

Nr fronturi stradale

1

imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-ghigoiesti-9300mp-231374996

Google

YouTube

Utile

Shop

Ziare

Movie

Plati

Work

Casa

Auto

Travel

Km15

imobiliare.ro



Vinde sau cumpara in siguranta

0759 175 867
0743613905

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pr

Facebook WhatsApp Telegram Email



Activează notișcă pentru a primi
actualizări și oferte noi în zona ta
de interes.





Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

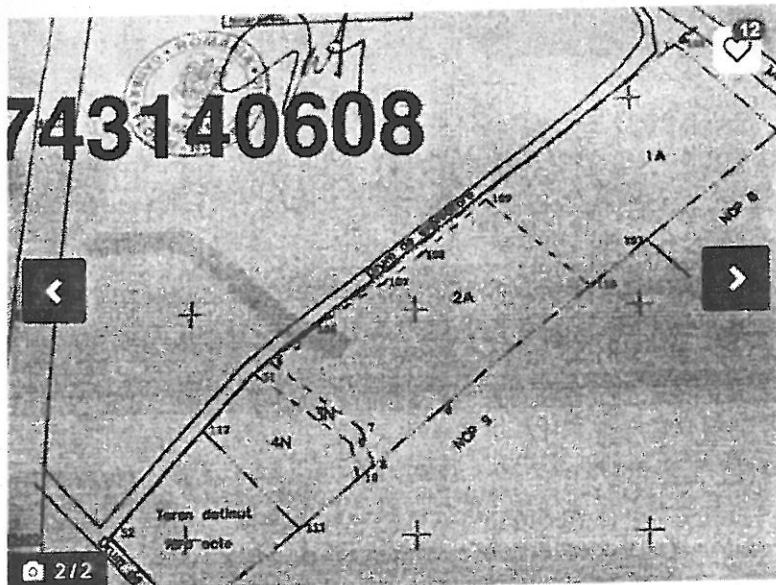
Distribuie anunțul pe



Descriere

Vand teren intravilan Gadinti
4500 mp intravilan cu 30 m deschidere la sosea si 150 m deschidere la drum
secundar + 900 mp extravilan. Parau si padure la limita proprietatii.

Neară, Romania



Marius

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

134



Pe OLX din România
Activ de afecțiune OLX

Trimite mesaj

074 805 86-77

[Vezi mai multe anunțuri de acest vânzător](#)

LOCALITATE

Gadini
 1.9 km

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
 Cu privire la legislația privind drepturile consumatorilor nu
 se poate face niciun comentariu în acest caz.

Arată mai multe

Postat: 2 februarie 2019

Roman /Neamt /Vând teren intravilan parcelat !

45 000 € Preț negociabil

REACTIVATIZĂ

DESCRIERE

4500 mp. loc. Gadini. Județul Neamț la cotea de la desclădire de 70 m. la DJ ROMÂN. VASLUI la 150 m. la drum
 comunal. Loc. de apă în apropiere. Vezi în stare a pășunii. De la intrarea în teren curent toată apa
 se scurge în CANAL CARE pe partea dreapta a lemnului spre Vârul. Lărgimea de casă cu nr. 244310 € /mp



publi24.ro

Continuă

Teren Gadini

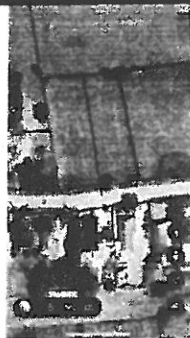
12 ELP

Descriere

4500 mp teren cu deschidere către DJ - situat pe strada Pogor Hoban, 12 euro/mp

okaloo

9785863875



Trimite mesaj

076 929 495

15 multe anunțuri de acest tip

LOGIN/DATE

Gadinti

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost pus la dispoziția unui vânzător privat.

24 de zile înainte de semnarea documentelor de vânzare-cumpărare.

Informații detaliate despre drepturile consumatorilor.

Arată-mi multe

17.07.2018 11:03

Teren intravilan gadinti (in spatele scolii)

15 € Pret negociabil

REACTIVARE

Pe care o faci

Pe care o faci

Pe care o faci

DESCRIERE

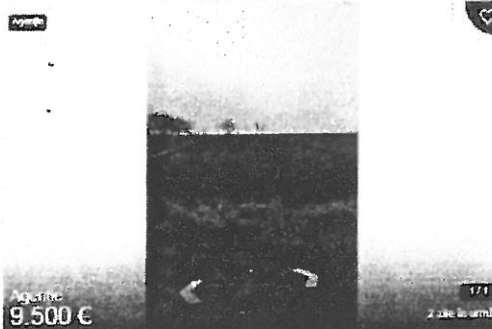
Teren în comună Gadinti poartă în spatele școlii. Terenul are plan și este în posesia proprietarului. Multe utilități la telefon.



imoradar24.ro/anunuri/7800-mp-teren-vanzare-dulcesti-neami-3909521

Teren de vânzare în Dulcești la 9.500 €

Acasă Imobiliare Dulcești Teren intravilan Dulcești



9.500 €

Salvează

Divulga

Linia Oran

0726121400

Chat WhatsApp

Postat pe 15.07.2018 Actualizat pe 10.07.2018

Teren intravilan Dulcești

Detalii

Clasificare teren	Intravilan	Pret/m ²	1.22 €
Suprafață unită	7800 mp		

Descriere

Doresc să cumpăr un teren pentru a construi casa de vis! În comună Gadinti în Comuna Dulcești în apropiere de Roșiori-Vaam. Terenul are plan și este de suprafață de 7800 mp. Este în plan drept și este în posesia proprietarului. Multe utilități la telefon. În zona sunt case noi construite. Multe an. Această zonă este foarte frumoasă. Multe de care vă puteți bucura. Pentru a putea să vă bucurați. Documentația pregătită pentru vânzare. Pret 9.500 €



8500 €

Teren intravilan comuna Dulcești

8500 €

Dulcești, Neamț

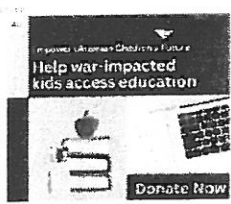
Teren de vânzare

500 mp

Tip teren	teren intravilan
Suprafata	500 mp
Destinatie	agricola
Statut	teren intravilan
Tip teren	teren intravilan
Suprafata	500 mp
Destinatie	agricola
Statut	teren intravilan
Tip teren	teren intravilan
Suprafata	500 mp
Destinatie	agricola
Statut	teren intravilan

Descriere

Descriere: Teren intravilan comuna Dulcești, Neamț. Teren de 500 mp, destinatie agricola, statut teren intravilan. Teren de 500 mp, destinatie agricola, statut teren intravilan.



Aziu Casa-agentia imobiliara

Inapoi la listă

Distribuție Salvează



- ✓ Vânzări
- ✓ Cumpărări
- ✓ Inchirieri
- ✓ Portofoliu imobiliar actualizat



8500 €

Teren intravilan comuna Dulcești

8500 €

Dulcești, Neamț

Denisa Lazar

0745 498 257

Profil

Activitate

Profil de vânzare

Sunt interesată de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept un interes răspuns din Măgureni

Comision: 3% din suma de vânzare + TVA + 1% din suma de vânzare + TVA

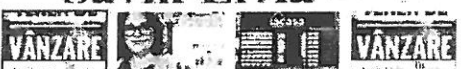
Trimite mesajul



VANZARE

Savin Livia

Tu cu cine faci



De vânzare teren în Dulcești

30 000 €

Roman, Neamt

Teren de vânzare

3000m²

Tip teren	Teren agricol
Localitate	Dulcești
Suprafata	3000m²
Descriere	Teren agricol în comună Dulcești, județul Neamț. Terenul este în stare bună și este potrivit pentru cultivarea cerealelor sau pentru pășunat.
Statut	Teren în posesia proprietarului
Tranzacție	Tranzacție de vânzare
Preț	30 000 €
Tranzacție	Tranzacție de vânzare

Descriere

De vânzare teren în comună Dulcești, județul Neamț. Terenul este în stare bună și este potrivit pentru cultivarea cerealelor sau pentru pășunat.

Sunt interesat de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizită. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul



De vânzare teren în 3456 mp. Dulcești, județul Neamț

20 000 €

Roman, Neamt

Teren de vânzare

3456m²

Tip teren	Teren agricol
Localitate	Dulcești
Suprafata	3456m²
Descriere	Teren agricol în comună Dulcești, județul Neamț. Terenul este în stare bună și este potrivit pentru cultivarea cerealelor sau pentru pășunat.
Statut	Teren în posesia proprietarului
Tranzacție	Tranzacție de vânzare
Preț	20 000 €
Tranzacție	Tranzacție de vânzare

Descriere

De vânzare teren în comună Dulcești, județul Neamț. Terenul este în stare bună și este potrivit pentru cultivarea cerealelor sau pentru pășunat.

Trimite mesajul



219 €- Cappadocia, zbor inclus



storia

De vânzare De închiriat Agenti imobiliari Servicii de curatenie Servicii de gardă

Conectare

Adeaugă anunț

Agenti imobiliari Acasa

Trasatura

Distribuire Salvează



De vânzare teren 1468 mp, Dulcești, pret 20.000 euro

20 000 €

Roman, Neamt

Savin Iana

0737 526 361

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

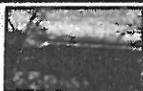
Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura

Trasatura



Teren pentru constructia casa, Dulcești Neamt

10 500 €

Roman, Neamt

Teren de vânzare

1200 mp

Tip teren:

Locuțiune:

Suprafață utilă:

Construcție:

Clasă:

Tipul:

Interpretare:

Mediu:

Trasatura:

Descriere

Vânzare teren în satul Dulcești, 100 de case, situat în terenul vînzat, pe lângă șosea și la distanță de 100 mp, descriere în detaliu este în fișierul de descriere.

 Activ Casa - agentie imobiliara >

< [in the list](#)

 Distribuire

Salveazá



Teren pentru construire casa Dn. Alexei Ivanov

10 500 €

 Roman, Neamt

Laura Dram

A. M. S. A.

☎ 0732 856 297

2

2. *Results*

504

246

Sunt interesat(a) de oportunitatea de
vânzare și/as vrea să fac o vizionare.
Aștept un interes răspunsului tău.
Mulțumesc!

Journal of Management Education 30(6)p. 789-804
DOI: 10.1177/0095691506289006
© The Author(s) 2006

Trimite mesajul

© 2004 Wiley Periodicals, Inc.

٥٠

Unirea Towers

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-ID102Eg.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Trinita mesa

Q 674 322 759

LOCALITE

© Trifesti

DEPTURE: CONSUMPTION OF

Il faut à tout prix éviter de créer un véritable mythe.

U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE: 1964

Area under curve: $\checkmark$

Teren de vânzare

24 500 € Proj. e negoziab.

● REALIZAZIONE

2000/01/01

DESCRIZIONE[illegible]

zalando

Actualizace 1

stul cu nouă
de sezon

Vezi mai multe →

zalando



Reportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

OBSCOTIV IMOBILIARE va ofera spre vanzare un teren intravilan agricol in localitatea Barstos comuna Bărgăuani judetul NEAMT. Terenul este plat, are suprafata de 2500 mp cu lungimea de 95 m iar frontul stradal este de 29 m. Ca si utilitati exista posibilitatea racordarii la energia electrica iar apa din sursa proprie. Pentru mai multe detalii si vizionari va asteptam la sediul agentiei imobiliare din Piata Minali Soghincaanu nr 3 PIATRA NEAMT sau telefonic la numarul 0759 176 667.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52654 Dulcești

Nr. cerere	33335
Ziua	19
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100169483921



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Rosiori, Str Libertății, Nr. 13, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52654	500	Teren împrejmuit; imobil împrejmuit partial cu gard plasa

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52654-C1	Loc. Rosiori, Str Libertății, Nr. 13, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:117.2 mp; S. construita desfasurata:117 mp; CASĂ (P), construită in anul 2024, cu suprafata construită desfășurată de 117 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2514 / 17/01/2024		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. sub nr.51, din 17/01/2024 emis de N.P. TĂNASE LUMINIȚA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 52654 a imobilului cu numarul cadastral 52654 / UAT Dulcești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50875 inscris in cartea funciara 50875;	A1
Act Administrativ nr. 52, din 28/11/2012 emis de Consiliul Local al Comunei Dulcești;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1 1) COMUNA DULCEȘTI , CIF:2613702, domeniul privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50875/Dulcești, inscrisa prin incheierea nr. 9530 din 09/04/2013;</i>	A1
33335 / 19/06/2024		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare a edificării csonstrucției nr. 3615, din 06/06/2024 emis de Comuna Dulcești; Act Administrativ nr. ACT adițional nr. 2, din 06/06/2024 emis de Comuna Dulcești; Act Notarial nr. DECLARAȚIE autenticată sub nr. 337, din 03/06/2024 emis de B.I.N. Luminița TĂNASE; Act Administrativ nr. CERTIFICAT fiscal nr. 3619, din 06/06/2024 emis de Comuna Dulcești; Act Administrativ nr. CONTRACT de superficie nr. 1887, din 01/04/2024 emis de Comuna Dulcești; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatură stradală nr. 3667, din 11/06/2024 emis de Comuna Dulcești;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA , bun propriu ;	A1.1
B5	se notează actualizarea înscrierii în prezenta carte funciară , în sensul modificării limitei de proprietate a terenului	A1
B6	se notează actualizarea înscrierii în prezenta carte funciară , în sensul modificării categoriei de folosință a terenului din arabil in curti construcții	A1
B7	se notează actualizarea înscrierii în prezenta carte funciară , în sensul modificării adresei imobilului , adresa actuală fiind : COMUNA DULCEȘTI , sat Rosiori, Str Libertății, Nr. 13, Jud. Neamț	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
33335 / 19/06/2024	
Act Administrativ nr. CONTRACT de superficie nr. 1887, din 01/04/2024 emis de Comuna Dulcești; Act	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Administrativ nr. ACT adițional nr. 2, din 06/06/2024 emis de Comuna Dulcesti;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE	A1
	1) VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA	

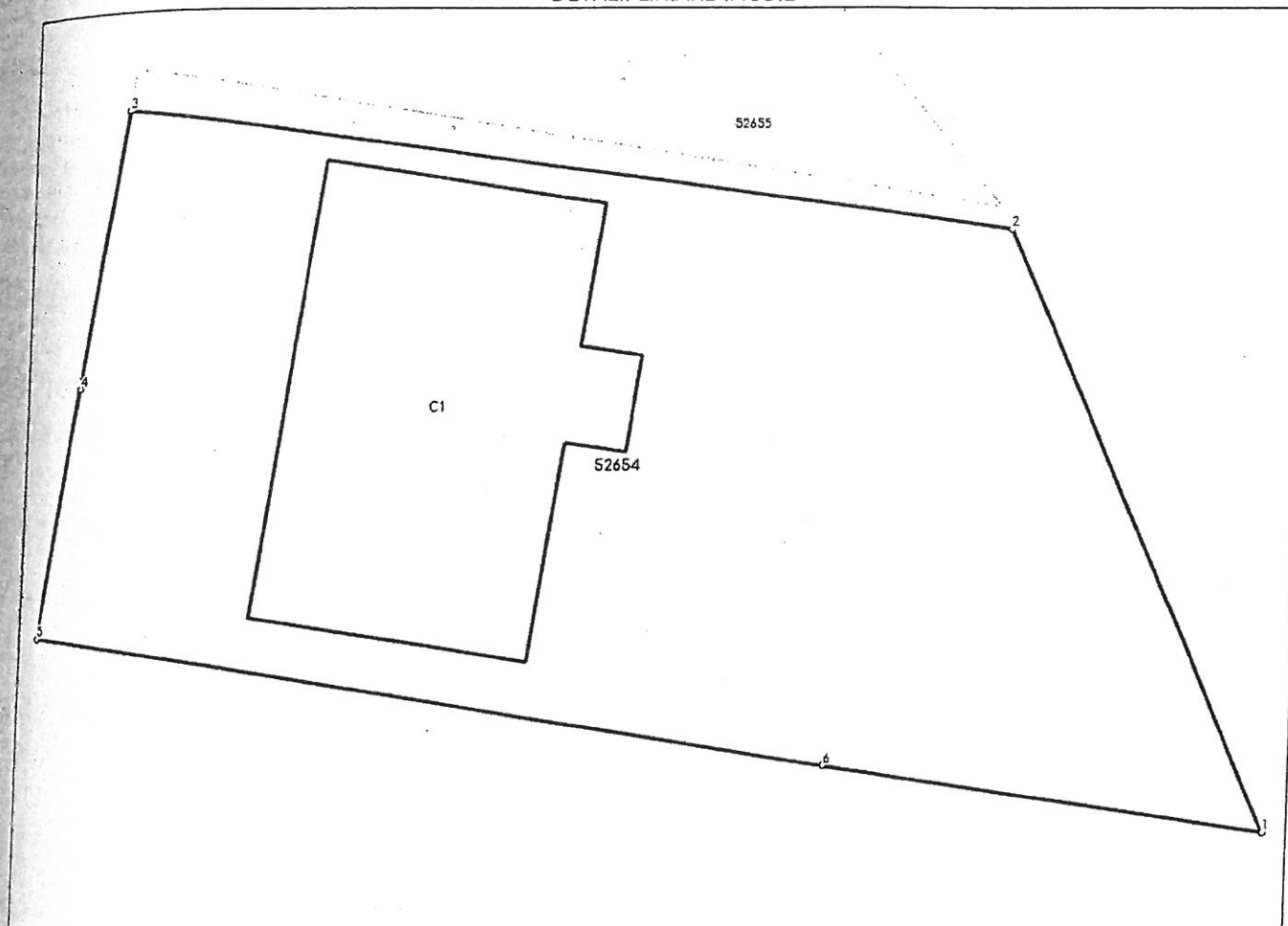
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52654	500	imobil împrejmuit partial cu gard plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	500	-	-	-	Imobilul este împrejmuit cu gard de plasa.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52654-C1	construcții de locuințe	117,2	Cu acte	S. construită la sol: 117,2 mp; S. construită desfășurată: 117 mp; CASĂ (P), construită în anul 2024, cu suprafața construită desfășurată de 117 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	19.319
2	3	25.951
3	4	8.197

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	7.44
5	6	23.376
6	1	13.085

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 278 RON, -Dovada plata card online nr.11995/19-06-2024 în suma de 278, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263.

Data soluționării,
07-08-2024

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
MIHAI MOISE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

Dosarul nr. 33335 / 19-06-2024

INCHEIERE Nr. 33335

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent: MIHAI MOISE

Asupra cererii introduse de VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA privind Actualizarea informațiilor tehnice în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.CERTIFICAT fiscal nr. 3619/06-06-2024 emis de Comuna Dulcesti;
- Act Administrativ nr.CONTRACT de superficie nr. 1887/01-04-2024 emis de Comuna Dulcesti;
- Act Notarial nr.DECLARAȚIE autenticată sub nr. 337/03-06-2024 emis de B.I.N. Luminița TÂNASE;
- Act Administrativ nr.ACT adițional nr. 2/06-06-2024 emis de Comuna Dulcesti;
- Act Administrativ nr.CERTIFICAT de atestare a edificării construcției nr. 3615/06-06-2024 emis de Comuna Dulcesti;
- Act Administrativ nr.Certificat de nomenclatură stradală nr. 3667/11-06-2024 emis de Comuna Dulcesti;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 278 lei, cu documentul de plată:

- Dovada plată card online nr.11995/19-06-2024 în suma de 278
- pentru serviciul având codul 261, 263
Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 52654, înscris în cartea funciara 52654 UAT Dulcesti având proprietarii: COMUNA DULCEȘTI în cota de 1/1 de sub B.2;
- se notează actualizarea înscrierii în prezenta carte funciara, în sensul modificării limitei de proprietate a terenului asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 52654 UAT Dulcesti;
- se notează actualizarea înscrierii în prezenta carte funciara, în sensul modificării adresei imobilului, adresa actuală fiind: COMUNA DULCEȘTI, sat Rosiori, Str Libertății, Nr. 13, Jud. Neamț asupra A.1, A1.1 sub B.7 din cartea funciara 52654 UAT Dulcesti;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire construire în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA, bun propriu, sub B.4 din cartea funciara 52654 UAT Dulcesti;
- se notează actualizarea înscrierii în prezenta carte funciara, în sensul modificării categoriei de folosință a terenului din arabil în curți construcții asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 52654 UAT Dulcesti;
- se intabulează dreptul de SUPERFICIE asupra A.1 în favoarea VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA, sub C.1 din cartea funciara 52654 UAT Dulcesti;
- se notează edificarea construcției C1 asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 52654 UAT Dulcesti;

Prezenta se va comunica părților:

DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA A JUDETULUI NEAMT

GIURGILA GELU

VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA

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,

07-08-2024

Registrator,

AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent Registrator,

MIHAI MOISE

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

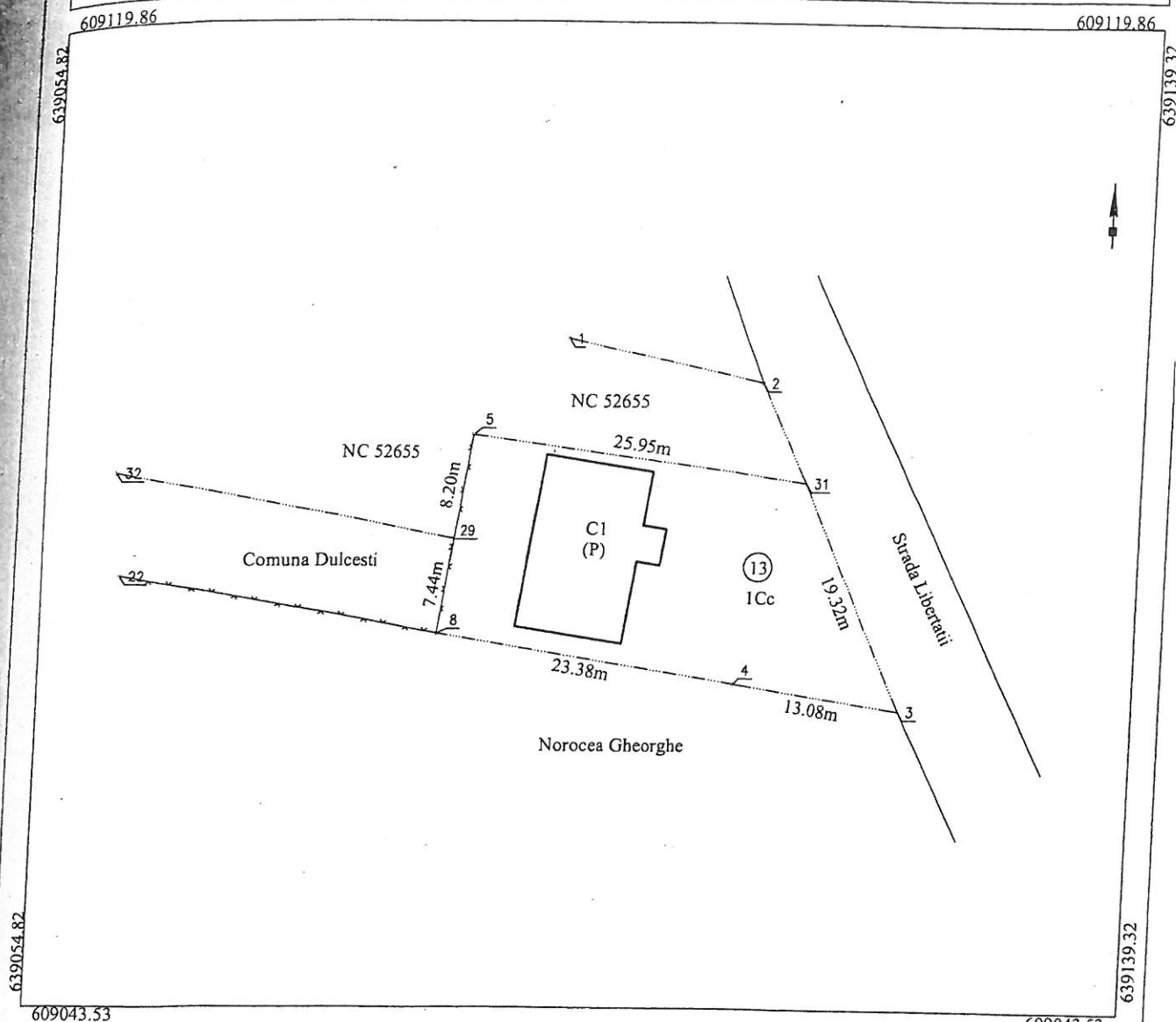
**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa Nr.16

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
52654	500	Localitatea Rosiori, Strada Libertatii, Nr.13, Comuna Dulcesti, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
52654	Dulcesti	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	500	Imobilul este imprejmuit partial cu gard de plasa.
Total		500	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	117	Casa (P) construita in anul 2024, cu suprafata construita desfasurata de 117 mp
Total		117	

Suprafata totala masurata a imobilului = 500 mp

Suprafata din act = 500 mp

Executant: GIURGILA N.Gelu
 Autorizatie Cat.A, Seria RO-B-F, Nr. 0167
 Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
 corespondenta acestora cu realitatea din teren

Gelu Giurgila

Digitally signed by Gelu Giurgila

Date: 2024.06.18 10:31:37 +03:00

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
 atribuirea numarului cadastral

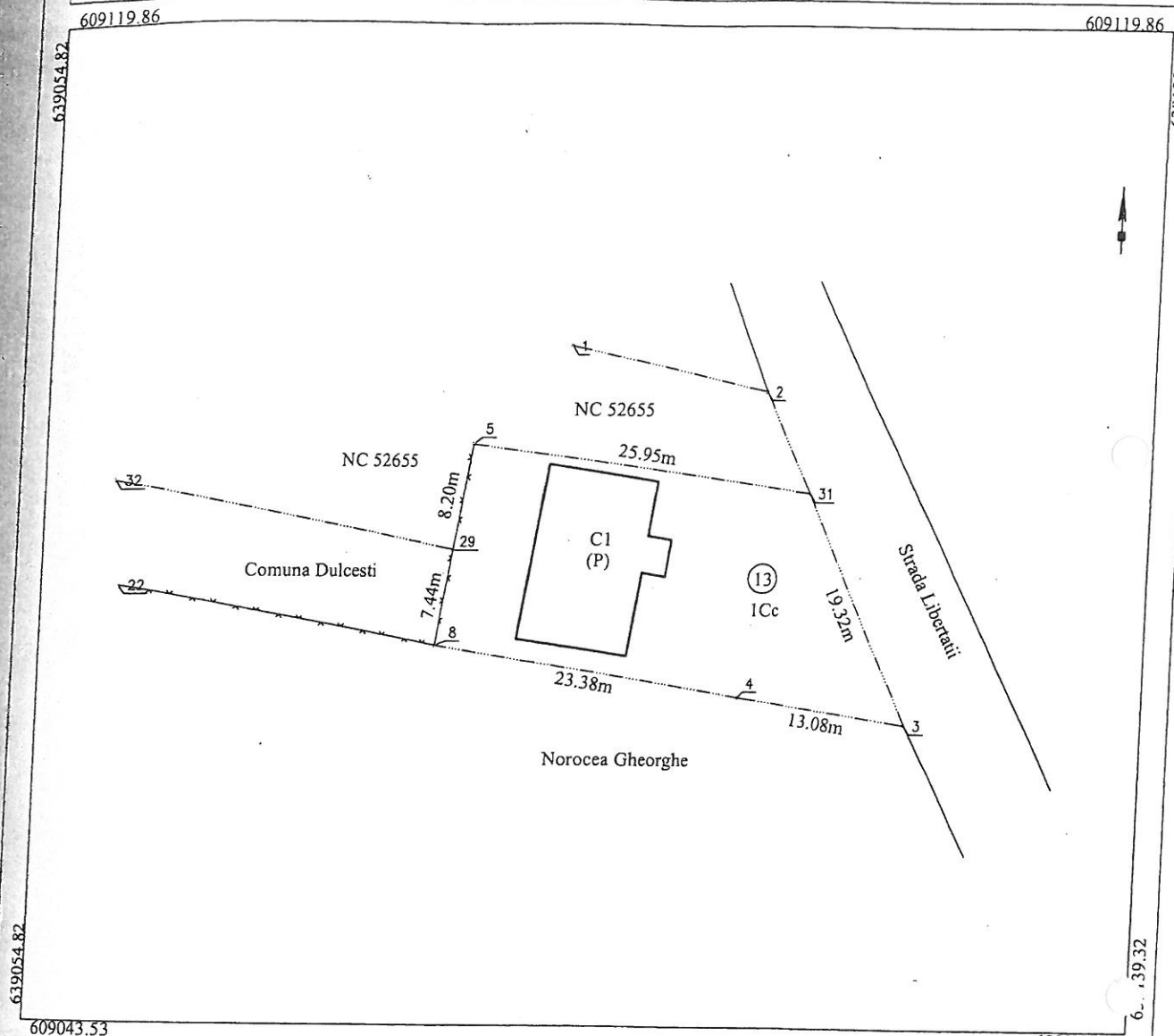
Semnat
 digital de
 Asiei
 Gheorghe

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa Nr.1

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
52654	500	Localitatea Rosiori, Strada Liberatii, Nr.13, Comuna Dulcesti, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
52654	Dulcesti	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	500	Imobilul este imprejmuit partial cu gard de plasa.
Total		500	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	117	Casa (P) construita in anul 2024, cu suprafata construita desfasurata de 117 mp
Total		117	

Suprafata totala masurata a imobilului = 500 mp

Suprafata din act = 500 mp

Executant: GIURGILA N.Gelu
 Autorizatie Cat.A, Seria RO-B-F, Nr. 0167
 Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
 corespondenta acestora cu realitatea din teren

Gelu Giurgila
 Digitally signed by Gelu Giurgila
 Date: 2024.06.18 10:31:37 +03:00

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
 atribuirea numarului cadastral

Semnat
 digital de
 Asiei
 Gheorghe