

România
Județul Neamț
Primăria Comunei Dulcești
Nr.6975 din 20.10.2025

ANUNȚ INIȚIERE PROCEDURĂ DE CONSULTARE

Primăria comunei Dulcești, județul Neamț, astăzi, 20.10.2025, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a următoarele proiecte de hotărâri:

- 1. Proiect de hotărâre privind rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli al comunei Dulcești, județul Neamț pe anul 2025**
Inițiator – primar Cucu Paul-Daniel
- 2. Proiect de hotărâre privind aprobarea contului de execuție a bugetului de venituri și cheltuieli al comunei Dulcești, jud. Neamț, la data de 30 septembrie 2025**
Inițiator – primar Cucu Paul-Daniel
- 3. Proiect de hotărâre privind aprobarea solicitării scrisorii de garanție din partea Fondului National de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici si Mijlocii (FNGCIMM SA-IFN), plata comisionului de garantare, încheierea acordurilor de garantare (transa II) aferente proiectului „MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE DE BAZĂ ÎN COMUNA DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ”**
Inițiator – primar Cucu Paul-Daniel
- 4. Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a terenului multisport, situat în sat Dulcești, str. Școlii nr. 1, comuna Dulcești, județul Neamț**
Inițiator – primar Cucu Paul-Daniel
- 5. Proiect de hotărâre pentru revocarea H.C.L. nr. 54/25.07.2025 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. cadastral 52654, aflat în domeniul privat al comunei Dulcești, având categoria de folosință curți construcții**
Inițiator – primar Cucu Paul-Daniel
- 6. Proiect de hotărâre privind 500 mp vânzarea cu drept de preempțiune a unui teren intravilan în suprafață de 500 m.p. identificat cu nr. cadastral 52654, situat în sat Roșiori, str. Libertății, nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț**
Inițiator – primar Cucu Paul-Daniel

7. Proiect de hotărâre privind alegerea președintelui de ședință a Consiliului Local Dulcești pentru perioada noiembrie 2025- ianuarie 2026

Inițiator – primar Cucu Paul-Daniel

Documentația aferentă proiectelor de hotărâre includ adrese, referate de aprobare privind necesitatea adoptării hotărârii, rapoartele compartimentelor de specialitate.

Documentația poate fi consultată:

- Pe pagina de internet a instituției – www.comunadulcesti.ro – secțiunea "Transparență decizională";
- La sediul instituției – Primăria comunei Dulcești, județul Neamț, sat Dulcești, str. Teilor nr. 54, comuna Dulcești, județul Neamț, pe bază de cerere depusă la registratura instituției;

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de **30.10.2025**, astfel:

- Mesaj în format electronic la adresa de e-mail: contact@comunadulcesti.ro;
- Prin poștă, pe adresa: Primăria comunei Dulcești, județul Neamț, sat Dulcești, str. Teilor nr. 54, comuna Dulcești, județul Neamț
- La registratura instituției, la adresa: Primăria comunei Dulcești, județul Neamț, sat Dulcești, str. Teilor nr. 54, comuna Dulcești, județul Neamț, zilnic între orele 8⁰⁰ – 16⁰⁰;

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, în secțiunea "Transparență decizională".

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție cu următoarele date de contact: telefon: 023761602, e-mail: contact@comunadulcesti.ro.

Primar,
Cucu Paul-Daniel

Secretar general al comunei,
Adobriței Mioara-Cristina

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA DULCEȘTI

DISPOZIȚIA nr.166 din 20.10.2025
privind convocarea Consiliului Local Dulcești în ședință ordinară
în data de 31.10.2025

CUCU PAUL-DANIEL, primarul comunei Dulcești, jud. Neamț

În temeiul dispozițiilor art. 133 alin.(1), ale art. 134 alin. (1), lit. a), alin. (3), lit. b) alin.(4) alin. (5), art. 135, art. 155 alin. (1), lit. b), alin. (3), lit. b) și, art. 196, alin. (1), lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

DISPUN

Art.1. Convocarea Consiliului Local al comunei Dulcești în ședință ordinară în data de 31.10.2025, ora 12.00, la sediul Primăriei comunei Dulcești, cu următoarele materiale înscrise pe proiectul ordinii de zi:

1. **Aprobarea proceselor verbale al ședințelor anterioare a Consiliului Local Dulcești din data de 19.09.2025 și 16.10.2025**
2. **Proiect de hotărâre privind rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli al comunei Dulcești, județul Neamț pe anul 2025**
Inițiator – primar Cucu Paul-Daniel
3. **Proiect de hotărâre privind aprobarea contului de execuție a bugetului de venituri și cheltuieli al comunei Dulcești, jud. Neamț, la data de 30 septembrie 2025**
Inițiator – primar Cucu Paul-Daniel
4. **Proiect de hotărâre privind aprobarea solicitării scrisorii de garanție din partea Fondului National de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici si Mijlocii (FNGCIMM SA-IFN), plata comisionului de garantare, încheierea acordurilor de garantare (transa II) aferente proiectului „MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE DE BAZĂ ÎN COMUNA DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ”**
Inițiator – primar Cucu Paul-Daniel
5. **Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a terenului multisport, situat în sat Dulcești, str. Școlii nr. 1, comuna Dulcești, județul Neamț**
Inițiator – primar Cucu Paul-Daniel
6. **Proiect de hotărâre pentru revocarea H.C.L. nr. 54/25.07.2025 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. cadastral 52654, aflat în domeniul privat al comunei Dulcești, având categoria de folosință curți construcții**
Inițiator – primar Cucu Paul-Daniel

7. **Proiect de hotărâre privind vânzarea cu drept de preempțiune a unui teren intravilan în suprafață de 500 m.p. identificat cu nr. cadastral 52654, situat în sat Roșiori, str. Libertății, nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț**
Inițiator – primar Cucu Paul-Daniel
8. **Proiect de hotărâre privind alegerea președintelui de ședință a Consiliului Local Dulcești pentru perioada noiembrie 2025- ianuarie 2026**
Inițiator – primar Cucu Paul-Daniel

Art.2. Proiectul de hotărâre înscris pe proiectul ordinii de zi îndeplinește condițiile prevăzute de art. 136 alin. (8) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3. Materialele înscrise pe ordinea de zi vor fi puse la dispoziția consilierilor locali în format letric sau în format electronic pe adresa de e-mail comunicată.

Art.4. Consilierii locali sunt invitați să formuleze și să depună amendamente asupra proiectelor de hotărâre înscrise pe proiectul ordinii de zi la art. 1 din prezenta dispoziție, conform art. 138 alin. (12) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ.

Art.5. Secretarul general al unității administrativ teritoriale Dulcești, județul Neamț, va duce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziții și va fi comunicată, potrivit prevederilor art. 243, alin. (1), lit. e), art. 200 și ale art. 255 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, Instituției Prefectului județului Neamț – pentru controlul de legalitate și persoanelor interesate.

**PRIMAR
CUCU PAUL-DANIEL**

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

AVIZAREA PROIECTELOR DE HOTĂRÂRI

Proiectele de hotărâri și celelalte materiale se transmit spre dezbateri și avizare comisiilor de specialitate ale consiliului local în vederea întocmirii rapoartelor acestora, cu excepția desfășurării ședințelor extraordinare și a celor convocate în caz de forță majoră și de maximă urgență pentru rezolvarea intereselor locuitorilor comunei. Nominalizarea compartimentelor cărora li se trimit materiale spre analiză se face de către primar împreună cu secretarul general al comunei.

Având în vedere aceste prevederi am decis următoarea repartizare pe comisii a proiectelor de hotărâre:

➤ **Comisia pentru buget- finanțe**

1. **Proiect de hotărâre privind rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli al comunei Dulcești, județul Neamț pe anul 2025**
2. **Proiect de hotărâre privind aprobarea contului de execuție a bugetului de venituri și cheltuieli al comunei Dulcești, jud. Neamț, la data de 30 septembrie 2025**
3. **Proiect de hotărâre privind aprobarea solicitării scrisorii de garanție din partea Fondului National de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii (FNGCIMM SA-IFN), plata comisionului de garantare, încheierea acordurilor de garantare (transa II) aferente proiectului „MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE DE BAZĂ ÎN COMUNA DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ”**
4. **Proiect de hotărâre privind vânzarea cu drept de preempțiune a unui teren intravilan în suprafață de 500 m.p. identificat cu nr. cadastral 52654, situat în sat Roșiori, str. Libertății, nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț**

➤ **Comisia pentru administrație publică locală, juridică și urbanism**

1. **Proiect de hotărâre privind rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli al comunei Dulcești, județul Neamț pe anul 2025**
2. **Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a terenului multisport, situat în sat Dulcești, str. Școlii nr. 1, comuna Dulcești, județul Neamț**
3. **Proiect de hotărâre pentru revocarea H.C.L. nr. 54/25.07.2025 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. cadastral 52654, aflat în domeniul privat al comunei Dulcești, având categoria de folosință curți construcții**

4. Proiect de hotărâre privind alegerea președintelui de ședință a Consiliului Local Dulcești pentru perioada noiembrie 2025- ianuarie 2026

➤ Comisia pentru cultură, sănătate, învățământ, culte și sport

- 1. Proiect de hotărâre privind rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli al comunei Dulcești, județul Neamț pe anul 2025**
- 2. Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a terenului multisport, situat în sat Dulcești, str. Școlii nr. 1, comuna Dulcești, județul Neamț**

**PRIMAR,
CUCU PAUL-DANIEL**

**SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
ADOBRIȚEI MIOARA-CRISTINA**

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
PRIMĂRIA COMUNEI DULCEȘTI
Nr.6715 din 07.10.2025

REFERAT DE APROBARE
**la proiectul de hotărâre privind aprobarea rectificării bugetului
comunei Dulcești, județul Neamț, pe anul 2025**

Scopul proiectului îl constituie rectificarea bugetului local al UAT Dulcești pentru anul bugetar 2025, în vederea:

- corectării unor alocări bugetare existente,
- introducerii unor sume suplimentare primite,
- realocării unor credite bugetare între articole/bugete,
- asigurării cofinanțării / susținerii unor cheltuieli neprevăzute în conformitate cu execuția bugetară actualizată și cu necesitățile identificate ale compartimentelor funcționale **după caz**.

Potrivit dispozițiilor art.20, alin.1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale „Autoritățile administrației publice locale au următoarele competențe și responsabilități în ceea ce privește finanțele publice locale”.

a) elaborarea și aprobarea bugetelor locale, în condiții de echilibru bugetar, la termenele și potrivit prevederilor stabilite prin prezenta lege;

c) urmărirea și raportarea execuției bugetelor locale, precum și rectificarea acestora, pe parcursul anului bugetar, în condiții de echilibru bugetar;

i) stabilirea opțiunilor și a priorităților în aprobarea și în efectuarea cheltuielilor publice locale;

Față de cele prezentate mai sus, s-a elaborat proiectul de hotărâre privind rectificarea bugetului comunei Dulcești, județul Neamț, pe anul 2025, pe care îl supunem spre adoptare Consiliului Local al comunei Dulcești.

PRIMAR,
CUCU PAUL -DANIEL

ROMANIA
COMUNA DULCESTI
JUDETUL NEAMT
CIF 2613702

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E
Privind rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli pentru anul 2025
Nr. 6723 din 07.10.2025

Având în vedere adresa Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr.22652 din 06.10.2025 și adresa nr. 22877 din 07.10.2025, precum și prevederile articolului 23 din Ordonanța de Urgență a Guvernului cu privire la rectificarea bugetului de stat pe anul 2025, nr.50, sumele defalcate din TVA pentru finanțarea cheltuielilor descentralizate la nivelul comunelor, orașelor, municipiilor vor fi reduse cu 33 mii lei și sumele defalcate din TVA pentru echilibrarea bugetelor locale vor crește cu 30 mii, iar cotele defalcate din impozitul pe venit vor scădea cu 30 mii. Drept urmare, atât veniturile cât și cheltuielile cu asistența socială în caz de boli și invaliditate vor scădea cu 33 mii lei.

- Cap. 11.02.02 scade cu 33 mii lei;
- Cap. 68.02.05 scade cu 33 mii lei astfel: Cod 10.01.01 -23 mii, cod 10.01.17 -1 mii, cod 10.02.06 -6 mii, cod 10.03.07 -3 mii.

Bugetul se va echilibra astfel: Cap. 11.02.06 crește cu 30 mii; Cap. 04.02.01 scade cu 30 mii.

Având în vedere necesitatea asigurării resurselor financiare pentru achitarea primei tranșe la Fondul de garantare se impune rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli astfel: 1 mie lei vor fi realocați de la Capitolul 67 *Biblioteci publice comunale* și 2 mii lei pentru asigurare RCA microbuz școlar.

- Cap. 67 art. 20.01.30 scade cu 3 mii;
- Cap. 54 art. 20.24.01 crește cu 1 mie;
- Cap. 51 art 20.30.03 crește cu 2 mii.

Având în vedere faptul că sumele alocate pentru cheltuielile de personal aferente Capitolului 67 *Biblioteci publice comunale* sunt insuficiente pentru perioada de sfârșit de an se impune rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli astfel:

- Cap. 51.01.03, art.10.01.01 scade cu 10 mii lei;
- Cap. 67.03.02 art. 10.01.01 crește cu 10 mii lei.

Având în vedere necesitatea asigurării serviciilor de consultață și expertiză vor fi realocate următoarele sume:

- Cap. 51 art 20.13 scade cu 2 mii, art 20.02 scade cu 5 mii, art 20.30.01 scade cu 2 mii;
- Cap. 51 art 20.12 crește cu 9 mii lei.

Având în vedere creșterea consumului de combustibil pe final de an este necesară suplimentarea sumei pentru plata combustibilului astfel:

- Cap. 61 art 20.05.30 scade cu 4 mii, Cap. 70 art 20.01.05 crește cu 4 mii.

Întrucât este necesară sprijinirea echipei de fotbal propunem alocarea a 3 mii lei astfel: Cap. 51 art. 59.11 scade cu 3 mii lei, iar Cap. 67 art. 59.11 crește cu 3 mii lei.

Având în vedere necesitatea achiziționării de bunuri și servicii pentru întreținerea și funcționarea drumurilor Cap. 54 art 20.30.30 scade cu 5 mii și Cap. 61 art 20.01.30 scade cu 3 mii, iar Cap 84 art 20.01.30 crește cu 8 mii.

Întrucât este necesară asigurării resurselor financiare pentru continuitatea proiectului de investiții *Înființarea Centru Comunitar Integrat în Comuna Dulcești* se propune realocare sumelor ăntre această investiție:

- 10 mii de la *Construire teren multisport*;
- 5 mii de la *Centru Medical în Comuna Dulcești*;
- 45 mii de la *Înființare Centru Comunitar în Comuna Dulcești -alte cheltuieli de investiții*;
- 74 mii din excedentul bugetar.

Veniturile scad cu 33 mii lei de la 13206 mii lei la 13173 mii lei.

Cheltuielile cresc cu 41 mii lei de la 14944 mii lei la 14985 mii lei și sunt repartizate astfel:

Cap	Denumire indicatori	Buget Initial	Buget rectificat	Influente
51	Autoritati publice	2556	2545	-11
	- chelt de personal	1820	1810	-10
	- chelt bunuri și servicii	529	531	+2
	- alte chelt-sust asoc	52	49	-3
	- Proiecte finant FEN	135	135	0
	- chelt capital	20	20	0
54	Alte serv bugetare	17,5	13,5	-4
	-Fond rezerva bugetara	5	5	0
	-alte serv publice	12.5	8.5	-4
56	Transf cu caracter general	5	5	0
	- transferuri curente	5	5	0
61	Ordine publica	312	305	-7
	- chelt de personal	302	302	0
	- chelt materiale	10	3	-7
65	Invatamant	726	716	-10
	- chelt de personal	15	15	0
	- chelt materiale	123	123	0
	- ajut.sociale	73	73	0
	-chelt de capital	515	505	-10
66	Sanatate	262	346	+84
	- chelt de personal	87	87	0
	- chelt materiale	15	15	0
	- chelt capital	160	244	+84

67 Servicii culturale	200	210	+10
-chelt personal	57	67	+10
-chelt materiale	38	35	-3
- serv recreative-sport 59.11	25	28	+3
- chelt de capital	80	80	0
68 Asistenta sociala	1523	1490	-33
- chelt de personal	454	421	-33
-chelt bunuri si serv	2	2	0
- ajutoare sociale	1067	1067	0
70 Locuinte si servicii-dezv publica	4851	4855	+4
- chelt materiale dezv loc	100	104	+4
- chelt mater ilum public	126	126	0
- chelt de capital	4520	4520	0
- sume af pr fin f modernizare(parc fotov)	105	105	0
74 Protectia mediului	3522	3522	0
- chelt materiale	263	263	0
- transferuri (55)	2	2	0
- chelt de capital	3257	3257	0
84 Transporturi	969.5	977.5	+8
- chelt materiale	32.5	40.5	+8
- chelt de capital	44	44	0
- proiecte finantate FEN	893	893	0
TOTAL INFLUIENTE	14944	14985	+41

Contabil, Bolohoi Cristina



COMUNA DULCEȘTI
JUD NEAMT
Nr.inreg 6974/20.10.2025

REFERAT
Privind utilizarea unor sume din excedentul bugetar

Excedentul bugetar la data de 31.12.2024 pe care unitatea noastra il detine este în valoare de 1.812 mii lei.

Conform art 58 al 1 pct(a) din Legea 273/2006 actualizata privind finantele publice locale „**Excedentul anual al bugetului local rezultat la incheierea exercitiului bugetar se reporteaza în exercitiul financiar urmator si se utilizeaza, în baza hotararilor autoritatilor deliberative, ca sursa de finantare a cheltuielilor sectiunii de dezvoltare,,.**

Având în vedere necesitatea asigurării resurselor financiare pentru derularea proiectului de investiții **Înființarea unui Centru Comunitar în Comuna Dulcești** si pentru care urmeaza a fi efectuate plăți în perioada următoare, propun alocarea unor sume astfel:

Investitii în continuare:

- **Înființarea unui Centru Comunitar în Comuna Dulcești** 74 mii lei

TOTAL

74 MII LEI

Ord.pr credite,
Cucu Paul Daniel



Intocmit,
Bolohoi Cristina



[illegible]

CUCU PAUL-DANIEL



MIL LEI

Nr.crt.	Denumirea obiectivului de investitii	Val Bvc initial	infl	Buget modif	Din care:				Capitol				Aliniat
					Buget local	Excede nt	PNRR	PN A SALIGN y	AFM	AFIR			
	INVESTITII IN CONTINUA RE												
1.	Plan Urbanistic General com Dulcesti	20		20		20					510103	710130	
2.	Extindere sistem suprav video-AFIR	135		135		135					510103	5804	
3.	Infiiintare sistem alimentare cu apa Comuna Dulcesti	3300		3300		300	3.00 0				700205	710101	
4.	Modernizare energetica sistem iluminat public comuna Dulcesti	1070		1070		70		1.000			700600	710101	
5.	Infiiint retea gaze nat pres redusa Corhana	150		150		150					700700	710101	
6.	Infiiintare sistem canalizare comuna Dulcesti	3100		3100		100	3000				740206	710101	
7.	Modernizare infrastructura rutiera de baza in comuna Dulcesti	893		893					893		840301	58.04	
	Modernizare infrastructura rutiera de baza in comuna Dulcesti	24		24		24					840301	710130	
8.	Infiiintarea unui centru comunitar in Comuna Dulcesti	100	+5 +10 +45 +74	234	10	224					660800	710101	
9.	Infiiintarea unui centru comunitar in Comuna Dulcesti-alte ch invest	50	-45	5		5					660800	710130	
10.	Consolidare seismica si Reabilitare Scoala Dulcesti- progr PNI	85		85		85					650401	710300	



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL DULCEȘTI



PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr. 73 din 20.10.2025

**privind aprobarea rectificării bugetului local al comunei Dulcești,
județul Neamț, pe anul 2025**

Consiliul Local Dulcești, județul Neamț;

Având în vedere:

- Art. 15 alin.(2) , art. 120 alin.(1) și art. 121 alin.(1) și (2) din Constituția României
- Art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea 199/1997
- Art.7 alin.(2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 9 din 10.02.2025 bugetului de stat pe anul 2025 publicată în Monitorul Oficial nr. 118 din 10.02.2025
- Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 292/2011 asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- H.C.L. nr.52 din 27.12.2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025
- O.U.G. nr. 168/2022 privind unele măsuri fiscal-bugetare și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare
- H.G. nr. 1506 din 28.11.2024 pentru stabilirea salariului de bază minim brut pe țară garantat în plată, prin care începând cu data de 1 ianuarie 2025, salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată se stabilește la 4.050 lei lunar;
- Legea educației naționale nr.1/2011, cu modificările și completările ulterioare
- H.G. nr. 30/2018 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 72/2013 privind aprobarea normelor metodologice pentru determinarea costului standard per elev/preșcolar și stabilirea finanțării de bază a unităților de învățământ preuniversitar de stat, care se asigură din bugetul de stat, din sume defalcate din T.V.A. prin bugetele locale, pe baza costului standard per elev/preșcolar
- Ordinul nr. 5.576 din 7 octombrie 2011 privind aprobarea Criteriilor generale de acordare a burselor elevilor din învățământul preuniversitar de stat, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare
- Referatul de aprobare nr.6715 din 07.10.2025 a primarului comunei Dulcești și Raportul de specialitate nr.6723 din 07.10.2025 a contabilului Primăriei comunei Dulcești
- Anunțul de inițiere a procedurii de consultare nr. 6975 din 20.10.2025
- Avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Dulcești, județul Neamț
- Art. 1 alin.(2), art.3, art.95 alin.(2), art.96, art.105 alin.(1), art.129 alin.(1),alin.(2) lit b și alin.(4) lit.a, art.196 alin.(1) lit.a , art. 197 alin (1), (2),(4) și (5) art.198 alin.(1),

art.199 alin.(1) și (2), art.240, art.458 alin.(4), din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli al comunei Dulcești, județul Neamț pe anul 2025.

Art.2. Bugetul rectificat va avea forma prevăzută în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Compartimentul contabilitate al comunei Dulcești va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Dulcești, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Dulcești și prefectului județului Neamț și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet www.comunadulcesti.ro.

INIȚIATOR – PRIMAR – CUCU PAUL-DANIEL

Avizat pentru legalitate
Secretar general al comunei
ADOBRIȚEI MIOARA CRISTINA

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA DULCESTI
Nr.6719/07.10.2025

**REFERAT DE APROBARE
PRIVIND PROIECTUL DE HOTĂRÂRE CU REFERIRE LA APROBAREA
EXECUTIEI BUGETARE LA DATA DE 30.06.2025**

Subsemnatul **CUCU PAUL DANIEL**, primar al Comunei Dulcesti, judetul Neamț supun spre analiză și aprobare Consiliului Local, proiectul de hotărâre privind **execuția bugetară la data de 30.09.2025**.

Având în vedere prevederile;

- HCL nr.21/19.03.2025 privind aprobarea bugetului local pe anul 2025 precum si HCL 30,34./2025, Disp 103/2025, HCL 50, 59/2025 privind rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli a Comunei Dulcesti in anul 2025.

- art.49 alin (12) .din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale cu modificările și completările ulterioare care prevede *“În lunile aprilie, iulie și octombrie, pentru trimestrul expirat, și cel târziu în decembrie, pentru trimestrul al patrulea, ordonatorii principali de credite au obligația de a prezenta în ședință publică, spre analiză și aprobare de către autoritățile deliberative, execuția bugetelor întocmite pe cele două secțiuni, cu excepția bugetului împrumuturilor externe și interne, cu scopul de a redimensiona cheltuielile în raport cu gradul de colectare a veniturilor, prin rectificare bugetară locală, astfel încât la sfârșitul anului:*

- *a) să nu înregistreze plăți restante;*
- *b) diferența dintre suma veniturilor încasate și excedentul anilor anteriori utilizat pentru finanțarea exercițiului bugetar curent, pe de o parte, și suma plăților efectuate și a plăților restante, pe de altă parte, să fie mai mare decât zero*) ”*

- Prevederile Codului Administrativ, art. 136, aprobat prin OUG nr.57/2019.
Supun spre aprobare Consiliului Local al Comunei Dulcesti prezentul proiect de hotărâre.
In speranța aprobării proiectului de hotărâre mai sus menționat, vă mulțumesc anticipat!

PRIMAR,

CUCU PAUL DANIEL

ROMANIA
COMUNA DULCESTI
JUDETUL NEAMT
Nr. 6720 /07.10.2025

RAPORT
Privind executia bugetului local la data de 30.09.2025

Subsemnata **Bolohoi Cristina**, în calitate de consilier în cadrul Compartimentului Financiar – Contabilitate, Impozite și taxe locale, solicit Consiliului Local al Comunei Dulcesti adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe executia bugetului local la data de 30.09.2025.

Avand în vedere HCL nr.21/19.03.2025 privind aprobarea bugetului local pe anul 2025 și rectificările efectuate pe parcursul anului 2025 precum și prevederile art.49 alin (12) .din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare care prevede *“În lunile aprilie, iulie și octombrie, pentru trimestrul expirat, și cel târziu în decembrie, pentru trimestrul al patrulea, ordonatorii principali de credite au obligația de a prezenta în ședință publică, spre analiză și aprobare de către autoritățile deliberative, execuția bugetelor întocmite pe cele două secțiuni, cu excepția bugetului împrumuturilor externe și interne, cu scopul de a redimensiona cheltuielile în raport cu gradul de colectare a veniturilor, prin rectificare bugetară locală, astfel încât la sfârșitul anului:*

- a) să nu înregistreze plăți restante;*
- b) diferența dintre suma veniturilor încasate și excedentul anilor anteriori utilizat pentru finanțarea exercițiului bugetar curent, pe de o parte, și suma plăților efectuate și a plăților restante, pe de altă parte, să fie mai mare decât zero*)”*

propunem spre aprobare contul de executie al comunei Dulcesti la data de 30.09.2025 pe cele două secțiuni.

Sinteza execuției bugetare la data de 30.09.2025 este prezentată în cele 2 anexe.

COMPARTIMENT FINANCIAR-CONTABILITATE
CONSILIER,

BOLOHOI CRISTINA



Execuție cheltuieli
Clasificație funcțională: 2A - Bugetul local
(administrație locală) / Integral de la buget

Denumire	Titlu	Articol	Aliniat	Valoare
TOTAL CHELTUIELI				7.049.322,51
Total cheltuieli secțiune de funcționare	Execuție cheltuieli			3.290.573,84
CHELTUIELI CURENTE secțiune de funcționare	01		01	3.295.973,84
TITLUL I CHELTUIELI DE PERSONAL	10		10	1.821.071,00
Cheltuieli salariale în bani	10	1001	10.01	1.781.653,00
Salarii de bază	10	1001	10.01.01	1.469.408,00
Alte sporuri	10	1001	10.01.06	148.861,00
Indemnizații plătite unor persoane din afara unității	10	1001	10.01.12	88.248,00
Alocații pentru transportul la și de la locul de muncă	10	1001	10.01.15	7.459,00
Indemnizații de hrană	10	1001	10.01.17	67.677,00
Contribuții	10	1003	10.03	39.418,00
Contribuția asiguratorie pentru muncă	10	1003	10.03.07	39.418,00
TITLUL II BUNURI ȘI SERVICII	20		20	723.462,83
Bunuri și servicii	20	2001	20.01	603.509,27
Furnituri de birou	20	2001	20.01.01	2.918,09
Materiale pentru curățenie	20	2001	20.01.02	4.113,19
Încălzit, iluminat și forța motrică	20	2001	20.01.03	97.675,12
Apă, canal și salubritate	20	2001	20.01.04	223.451,73
Carburanți și lubrifianți	20	2001	20.01.05	77.246,23
Piese de schimb	20	2001	20.01.06	37.134,86
Posta, telecomunicații, radio, tv, internet	20	2001	20.01.08	20.239,03
Materiale și prestări de servicii cu caracter funcțional	20	2001	20.01.09	100.018,83
Alte bunuri și servicii pentru întreținere și funcționare	20	2001	20.01.30	40.712,19
Reparații curente	20	2002	20.02	15.155,50
Bunuri de natura obiectelor de inventar	20	2005	20.05	5.968,80
Alte obiecte de inventar	20	2005	20.05.30	5.968,80
Consultanță și expertiză	20	2012	20.12	43.600,00
Comisioane și alte costuri aferente împrumuturilor	20	2024	20.24	6.965,83
Comisioane și alte costuri aferente împrumuturilor externe	20	2024	20.24.01	6.965,83
Alte cheltuieli	20	2030	20.30	48.263,43
Reclama și publicitate	20	2030	20.30.01	711,62
Prime de asigurare non-viață	20	2030	20.30.03	5.286,21
Alte cheltuieli cu bunuri și servicii	20	2030	20.30.30	42.265,60
TITLUL IX ASISTENȚĂ SOCIALĂ	57		57	687.996,01
Ajutoare sociale	57	5702	57.02	687.996,01
Ajutoare sociale în numerar	57	5702	57.02.01	685.336,00
Tichete de creșă și tichete sociale pentru grădiniță	57	5702	57.02.03	2.660,01
TITLUL XI ALTE CHELTUIELI	59		59	63.444,00
Asociații și fundații	59	5911	59.11	63.444,00
PLĂȚI EFECTUATE ÎN ANII PRECEDENȚI ȘI RECUPERATE ÎN ANUL CURENT	84		84	-5.400,00
TITLUL XXI PLĂȚI EFECTUATE ÎN ANII PRECEDENȚI ȘI RECUPERATE ÎN ANUL CURENT	85		85	-5.400,00
Plăți efectuate în anii precedenți și recuperate în anul curent	85	8501	85.01	-5.400,00
Plăți efectuate în anii precedenți și recuperate în anul curent în secțiunea de funcționare a bugetului local	85	8501	85.01.01	-5.400,00
Total cheltuieli secțiune de dezvoltare	Execuție cheltuieli			3.758.748,67
CHELTUIELI CURENTE secțiune de dezvoltare	01		01	516.340,01
TITLUL VII ALTE TRANSFERURI	55		55	1.989,00
A. Transferuri interne	55	5501	55.01	1.989,00
Transferuri din bugetul local către asociațiile de dezvoltare intercomunitară	55	5501	55.01.42	1.989,00
TITLUL X PROIECTE CU FINANȚARE DIN FONDURI EXTERNE NERAMBURSABILE AFERENTE CADRULUI FINANCIAR 2014-2020	58		58	514.351,01
Programe din Fondul European Agricol de Dezvoltare Rurală (FEADR)	58	5804	58.04	514.351,01
Finanțarea externă nerambursabilă	58	5804	58.04.02	511.479,75
Cheltuieli neeligibile	58	5804	58.04.03	2.871,26
CHELTUIELI DE CAPITAL	70		70	3.242.408,66
TITLUL XV ACTIVE NEFINANCIARE	71		71	3.242.408,66
Active fixe	71	7101	71.01	3.192.437,24
Construcții	71	7101	71.01.01	3.179.507,95
Alte active fixe	71	7101	71.01.30	12.929,29
Reparații capitale aferente activelor fixe	71	7103	71.03	49.971,42

Execuție venituri
Sursă finanțare: 2A - Bugetul local (administrație
locală) / Integral de la buget

Simbol	Clasificația funcțională	Valoare
00.01	TOTAL VENITURI	7.996.585,86
00.01	SECȚIUNE FUNCȚIONARE	3.719.593,95
49.90	VENITURI PROPRII	2.297.749,95
00.02	I. VENITURI CURENTE	3.634.749,95
00.03	A. VENITURI FISCALE	3.275.753,29
00.04	A1. IMPOZIT PE VENIT, PROFIT ȘI CÂȘTIGURI DIN CAPITAL	1.458.784,81
00.06	A12. IMPOZIT PE VENIT, PROFIT ȘI CÂȘTIGURI DIN CAPITAL DE LA PERSOANE FIZICE	1.458.784,81
03.2A	Impozit pe venit	29.425,00
03.2A.18	Impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal	29.425,00
04.2A	Cote și sume defalcate din impozitul pe venit	1.429.359,81
04.2A.01	Cote defalcate din impozitul pe venit	451.590,30
04.2A.04	Sume alocate din cotele defalcate din impozitul pe venit pentru echilibrarea bugetelor locale	638.772,51
04.2A.05	Sume repartizate din Fondul la dispoziția Consiliului Județean	338.997,00
00.09	A3. IMPOZITE ȘI TAXE PE PROPRIETATE	310.596,48
07.2A	Impozite și taxe pe proprietate	310.596,48
07.2A.01	Impozit și taxa pe clădiri	50.739,00
07.2A.01.01	Impozit pe clădiri de la persoane fizice - PF	38.814,00
07.2A.01.02	Impozit și taxa pe clădiri de la persoane juridice - PJ	11.925,00
07.2A.02	Impozit și taxa pe teren	232.646,48
07.2A.02.01	Impozit pe terenuri de la persoane fizice - PF	70.658,48
07.2A.02.02	Impozit și taxa pe teren de la persoane juridice - PJ	3.606,00
07.2A.02.03	Impozitul pe terenul din extravilan + Restanțe ani anteriori din impozitul pe terenul agricol -	158.382,00
07.2A.03	Taxe judiciare de timbru și alte taxe de timbru	26.161,00
07.2A.50	Alte impozite și taxe de proprietate	1.050,00
00.10	A4. IMPOZITE ȘI TAXE PE BUNURI ȘI SERVICII	1.483.828,00
11.2A	Sume defalcate din TVA	1.337.000,00
11.2A.02	Sume defalcate din taxa pe valoarea adăugată pentru finanțarea cheltuielilor descentralizate la nivelul comunelor, orașelor, municipiilor, sectoarelor și Municipiului București	1.005.000,00
11.2A.06	Sume defalcate din TVA pentru echilibrarea bugetelor locale	332.000,00
16.2A	Taxe pe utilizarea bunurilor, autorizarea utilizării bunurilor sau pe desfășurarea de activități	146.828,00
16.2A.02	Taxa asupra mijloacelor de transport	143.519,00
16.2A.02.01	Impozit pe mijloacele de transport deținute de persoane fizice - PF	116.207,00
16.2A.02.02	Impozit pe mijloacele de transport deținute de persoane juridice - PJ	27.312,00
16.2A.03	Taxe și tarife pentru eliberarea de licențe și autorizații de funcționare	3.309,00
00.11	A6. ALTE IMPOZITE ȘI TAXE FISCALE	22.544,00
18.2A	Alte impozite și taxe fiscale	22.544,00
18.2A.50	Alte impozite și taxe	22.544,00
00.12	C. VENITURI NEFISCALE -SF	358.996,66
00.13	C1. VENITURI DIN PROPRIETATE	111.467,90
30.2A	Venituri din proprietate	111.467,90
30.2A.05	Venituri din concesiuni și închirieri	110.168,90
30.2A.05.30	Alte venituri din concesiuni și închirieri de către instituțiile publice	110.168,90
30.2A.50	Alte venituri din proprietate	1.299,00
00.14	C2. VÂNZĂRI DE BUNURI ȘI SERVICII SF	247.528,76
33.2A	Venituri din prestări de servicii și alte activități	13.350,00
33.2A.08	Venituri din prestări de servicii	13.350,00
35.2A	Amenzi, penalități și confiscări	101.418,76
35.2A.01	Venituri din amenzi și alte sancțiuni aplicate conform dispozițiilor legale	101.418,76
35.2A.01.02	Venituri din amenzi și alte sancțiuni aplicate de către alte instituții de specialitate	101.418,76
36.2A	Diverse venituri	132.760,00
36.2A.06	Taxe speciale (din 2011)	12.843,00
36.2A.50	Alte venituri	119.917,00
37.2A.01	Donatii și sponsorizări	2.000,00
37.2A.03	Vărsăminte din secțiunea de funcționare pentru finanțarea secțiunii de dezvoltare a bugetului local (cu semnul minus)	-2.000,00
00.17	IV. SUBVENȚII	84.844,00
00.18	SUBVENȚII DE LA ALTE NIVELURI ALE ADMINISTRAȚIILOR PUBLICE SF	84.844,00
42.2A	Subvenții de la bugetul de stat	84.844,00
42.2A.34	Subvenții pentru acordarea ajutorului pentru încălzirea locuinței și a suplimentului pentru energie alocate pentru consumul de combustibili solizi și/sau petrolieri	26.380,00
42.2A.41	Subvenții de la bugetul de stat pentru finanțarea sănătății	58.464,00
00.01	SECȚIUNE DEZVOLTARE	4.276.991,91
49.90	VENITURI PROPRII	300.000,00
00.02	I. VENITURI CURENTE	2.000,00

Simbol	Clasificația funcțională	Valoare
00.12	C. VENITURI NEFISCALE - SD	2.000,00
00.14	C2. VÂNZĂRI DE BUNURI ȘI SERVICII SD	2.000,00
37.2A	Transferuri voluntare, altele decât subvențiile SD	2.000,00
37.2A.04	Vărsăminte din secțiunea de funcționare	2.000,00
00.16	III. OPERAȚIUNI FINANCIARE SD	300.000,00
40.2A	Încasări din rambursarea împrumuturilor acordate	300.000,00
40.2A.14	Sume din excedentul bugetului local utilizate pentru finanțarea cheltuielilor secțiunii de dezvoltare*)	300.000,00
00.17	IV. SUBVENȚII	3.195.526,52
00.18	SUBVENȚII DE LA ALTE NIVELE ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE SD	3.195.526,52
42.2A	Subvenții de la bugetul de stat	2.030.561,17
42.2A.87	Subvenții de la bugetul de stat către bugetele locale pentru Programul național de investiții „Anghel Saligny”	2.030.561,17
43.2A	Subvenții de la alte administrații	1.164.965,35
43.2A.31	Sume alocate din bugetul AFIR, pentru susținerea proiectelor din PNDR 2014 - 2020	23.938,21
43.2A.44	Sume alocate din sumele obținute în urma scoaterii la licitație a certificatelor de emisii de gaze cu efect de seră pentru finanțarea proiectelor de investiții	953.683,50
43.2A.50	Sume alocate din bugetul AFIR, pentru susținerea proiectelor din PS 2023-2027	187.343,64
45.2A	Sume primite de la UE/alti donatori în contul plăților efectuate și prefinanțări	704.699,59
45.2A.53	Fondul European Agricol de Dezvoltare Rurală (FEADR), aferent cadrului financiar 2023-2027	704.699,59
45.2A.53.01	Sume primite în contul plăților efectuate în anul curent	281.774,44
45.2A.53.03	Prefinanțare	422.925,15
48.2A	Sume primite de la UE/alti donatori în contul plăților efectuate și prefinanțări aferente cadrului financiar 2014-2020	74.765,80
48.2A.04	Fondul European Agricol de Dezvoltare (FEADR)	74.765,80
48.2A.04.01	Sume primite în contul plăților efectuate în anul curent	74.765,80



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL DULCEȘTI



PROIECT DE HOTĂRÂRE
Nr. 74 din 20.10.2025
privind aprobarea contului de execuție a bugetului de venituri și cheltuieli
al comunei Dulcești, jud. Neamț, la data de 30 septembrie 2025

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DULCEȘTI

Având în vedere:

- Art. 15 alin.(2), art.120 și art. 121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată
- Art. 3, art.4 și art. 6 paragraful 1 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997
- Art. 7 alin.(2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 421 din 28 decembrie 2023 a bugetului de stat pe anul 2024 publicată în Monitorul Oficial nr. 1187 din 29 decembrie 2023
- Art.49 alin.(12) și (13), art. 57 alin.(1) și art.73 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 21 din 19.03.2025 privind aprobarea bugetului comunei Dulcești pentru anul 2025
- Referatul de aprobare nr. 6719 din 07.10.2025, proiectul de hotărâre inițiat și întocmit de către domnul Cucu Paul-Daniel, primarul comunei Dulcești
- Raportul de specialitate nr. 6720 din 07.10.2025 întocmit de către compartimentul buget-finanțe;
- Anunțul de inițiere a procedurii de consultare nr. 6975 din 20.10.2025
- Avizul favorabil al Comisiei de specialitate nr.1 - Buget-finanțe a Consiliului Local al Comunei Dulcești, județul Neamț;

În temeiul art.129 alin.(1), alin. (4) lit.a, art. 139 alin.(1), alin.(3) lit. a, art. 140 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit.a din O.U.G. nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă contul de execuție bugetară la data de 30 septembrie 2025, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei Dulcești, județul Neamț.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Dulcești, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Dulcești și prefectului județului Neamț și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet www.comunadulcesti.ro

INITIATOR, PRIMAR
CUCU PAUL-DANIEL

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

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea solicitării scrisorii de garanție din partea Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii (FNGCIMM SA-IFN), plata comisionului de garantare, încheierea acordurilor de garantare (transa II) aferente proiectului „MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE DE BAZĂ ÎN COMUNA DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ”

Proiectul de hotărâre privind aprobarea solicitării scrisorii de garanție din partea Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii (FNGCIMM SA-IFN), plata comisionului de garantare, încheierea acordurilor de garantare (transa II) aferente proiectului „MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE DE BAZĂ ÎN COMUNA DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ” are ca scop obținerea aprobării Consiliului Local pentru inițierea procedurii de solicitare a unei scrisori de garantare de la FNGCIMM necesară pentru accesarea unui instrument de finanțare rambursabilă / cofinanțare / garanție solicitată în cadrul proiectului.

Pentru asigurarea garanției necesare în etapa de contractare / implementare / cofinanțare, este necesară obținerea unei scrisori de garantare din partea FNGCIMM. Aceasta va permite:

- derularea fără întârzieri a procedurilor de achiziție / plată;
- reducerea presiunii asupra bugetului local;
- creșterea credibilității instituției în relația cu finanțatorii și instituțiile bancare.

Pentru implementarea proiectului este necesară acoperirea contribuției proprii a UAT, în cuantum de 995.121,00 lei, precum și/sau prezentarea unei **garanții financiare**, conform cerințelor instituției finanțatoare sau ale instituțiilor bancare implicate.

În acest sens, una dintre opțiunile cele mai accesibile și eficiente din punct de vedere financiar este solicitarea unei **scrisori de garantare din partea Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderi Mici și Mijlocii S.A. – IFN (FNGCIMM)**, instituție abilitată să emită astfel de instrumente în sprijinul autorităților publice locale implicate în proiecte de investiții.

Garanția emisă de FNGCIMM poate viza:

- acoperirea contribuției proprii;
- garantarea unui credit bancar necesar realizării cofinanțării;
- garantarea bunului mers al contractului sau a unui avans financiar.

Temeiul legal al acestui demers îl constituie:

- art. 129 alin. (2) lit. b), lit. d), art. 136 și art. 139 din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare**;
- **Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale**, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentele și normele FNGCIMM privind emiterea scrisorilor de garantare.

Prin adoptarea hotărârii, vom putea demara procedura de solicitare a garanției, cu respectarea condițiilor impuse de fondul de garantare și de instituțiile de credit, asigurând astfel continuitatea și sustenabilitatea proiectului propus.

PRIMAR,
CUCU PAUL DANIEL

RAPORT
DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea solicitării scrisorii de garanție din partea Fondului National de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici si Mijlocii (FNGCIMM SA-IFN), plata comisionului de garantare, încheierea acordurilor de garantare (transa II) aferente proiectului „MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE DE BAZĂ ÎN COMUNA DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ”

Fondul National de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii SA - IFN (FNGCIMM SA - IFN) funcționează în baza H.G. nr. 1211/2001 privind înființarea Fondului National de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici si Mijlocii, cu modificările și completările ulterioare Legii nr. 31/1990 a societăților comerciale, Legii nr. 93/2009 privind instituțiile financiare nebancare, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici si mijlocii, în scopul susținerii activităților întreprinzătorilor (IMM-uri, societăți cooperatiste si persoane fizice autorizate sa desfășoare activități economice potrivit legii).

Înființarea Fondului National de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici si Mijlocii a fost motivata de importanta sectorului IMM din ansamblul economiei naționale si de potențialul lui de a participa la crearea produsului intern brut, la dezvoltarea exporturilor, precum și la crearea de noi locuri de muncă.

Ca societate pe acțiuni, având drept unic acționar statul roman, reprezentat prin Ministerul Finanțelor Publice, FNGCIMM SA - IFN este un partener al Guvernului României pentru implementarea politicilor sale de sprijinire a dezvoltării acestui sector ce constituie o prioritate a politicii economice și sociale a Guvernului României.

U.A.T. Dulcești derulează proiectul de investiții intitulat **"MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE DE BAZĂ ÎN COMUNA DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ"**, având ca scop modernizarea infrastructurii, lungimea totală care urmează a fi modernizată fiind de 3,302 km.

Pentru realizarea acestui obiectiv de investiții este necesară asigurarea unei finanțări suplimentare, întrucât bugetul local nu dispune de fondurile necesare acoperirii integrale a costurilor eligibile și/sau neeligibile.

Astfel, U.A.T. Dulcești intenționează să contracteze un împrumut bancar în valoare de **995.121,00 lei**, în vederea asigurării cofinanțării și implementării corespunzătoare a proiectului.

Solicitarea unei astfel de garanții are ca scop:

- creșterea gradului de bancabilitate al U.A.T.;
- obținerea unor condiții financiare mai avantajoase (dobânzi, comisioane);
- asigurarea implementării proiectului fără întârzieri cauzate de lipsa temporară a lichidităților;
- respectarea obligațiilor asumate în cadrul proiectelor finanțate din fonduri externe nerambursabile / guvernamentale.

În conformitate cu dispozițiile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, unitățile administrativ-teritoriale pot contracta împrumuturi și pot solicita garanții în condițiile legii, cu respectarea gradului de îndatorare.

Solicitarea unei scrisori de garanție de la FNGCIMM este o măsură necesară și oportună, justificată de realitățile financiare ale UAT și de importanța strategică a proiectului propus.

Această garanție va facilita contractarea împrumutului și, implicit, implementarea în bune condiții a investiției.

Secretar general al comunei
ADOBRIȚEI MIOARA-CRISTINA



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL DULCEȘTI



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr.75 din 20.10.2025

privind aprobarea solicitării scrisorii de garanție din partea Fondului National de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici si Mijlocii (FNGCIMM SA-IFN), plata comisionului de garantare, încheierea acordurilor de garantare (transa II) aferente proiectului „MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE DE BAZĂ ÎN COMUNA DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ”

Consiliul Local al Comunei DULCEȘTI, jud. NEAMȚ

Având în vedere:

- H.G. nr. 1211/2001 privind înființarea Fondului National de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici si Mijlocii, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 93/2009 privind instituțiile financiare nebancare, cu modificările și completările ulterioare
- H.G. nr. 1.262 din 28 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2009 privind reglementarea unor măsuri pentru stimularea absorbției fondurilor alocate prin Programul Național de Dezvoltare Rurală pentru renovarea și dezvoltarea spațiului rural prin creșterea calității vieții și diversificării economiei în zonele rurale, cu modificările și completările ulterioare
- H.C.L. nr. 52/30.10.2023 privind aprobarea realizării investiției ”Modernizarea infrastructurii rutiere de bază în comuna Dulcești, județul Neamț” și implicit întocmirea documentației pentru avizarea lucrărilor de intervenție, studiu topografic, studiu geotehnic, expertiza tehnică
- H.C.L. nr. 25/19.03.2025 privind aprobarea valorii de investiție a proiectului, solicitarea scrisorii de garanție din partea fondului de garantare FNGCIMM S.A. IFN
- Contractul de finanțare nerambursabilă nr. **C28020000021312900016/17.07.2024** încheiat cu Agenția pentru Finanțarea Investițiilor Rurale
- Referatul de aprobare nr. 6717 din 07.10.2025 a primarului comunei Dulcești, dl. Cucu Paul-Daniel
- Raportul de specialitate nr. 6718 din 07.10.2025 al secretarului general al comunei Dulcești, județul Neamț
- Anunțul de inițiere a procedurii de consultare nr. 6975/20.10.2025
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Dulcești, județul Neamț

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1) alin. 2 lit.b și alin. 4 lit.d și e și art. 139 alin.

(3) lit. d din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă solicitarea unei Scrisori de garanție de la FNGCIMM S.A. IFN în valoare de **995.121,00 lei**, în vederea garantării obligațiilor de plata a avansului de maxim **995.121,00 lei** din fondurile nerambursabile, reprezentând **transa II** de **20%**

din contribuția financiară a Uniunii Europene și contribuția publică națională, până la avansul maxim de **1.492.680,00 lei**, aprobat prin **H.C.L. nr. 25/19.03.2025**, privind aprobarea valorii de investiție a proiectului, solicitarea scrisorii de garanție din partea fondului de garantare FNGCIMM S.A. IFN, în baza Contractului de finanțare nerambursabilă nr. **C28020000021312900016/17.07.2024** încheiat cu Agenția pentru Finanțarea Investițiilor Rurale.

Art.2. Prezenta hotărâre completează H.C.L. nr. **25/19.03.2025** privind aprobarea valorii de investiție a proiectului, solicitarea scrisorii de garanție din partea fondului de garantare FNGCIMM S.A. IFN;

Art.3. Se aprobă plata unui comision de garantare în valoare de 0,05% pe lună din valoarea scrisorii de garanție, stabilit prin Ordinul M.A.D.R. nr.3/2025 pentru aprobarea nivelului comisioanelor de garantare pentru anul 2025.

Art.4. S-a decis încheierea acordurilor de garantare, ale căror modele sunt prevăzute în anexele nr. 1 și 11 la normele metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.262/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2009 privind reglementarea unor măsuri pentru stimularea absorbției fondurilor alocate prin Programul Național de Dezvoltare Rurală pentru renovarea și dezvoltarea spațiului rural prin creșterea calității vieții și diversificării economiei în zonele rurale, cu modificările și completările ulterioare (*normele metodologice*), în favoarea fondului de garantare privind sumele aprobate anual prin bugetul de venituri și cheltuieli, în cazul beneficiarilor publici.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului și prefectului județului și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe site-ul www.comunadulcesti.ro.

INIȚIATOR – PRIMAR – CUCU PAUL-DANIEL

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA DULCEȘTI

=====

Nr. 6970 din 20.10.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea **Regulamentului de organizare și funcționare a Terenului multisport**, situat în sat Dulcești, str. Școlii nr. 1, comuna Dulcești, județul Neamț

Prezentul referat vizează analiza și avizarea de specialitate a proiectului de hotărâre privind **aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a terenului multisport**, situat în sat Dulcești, str. Școlii nr. 1, comuna Dulcești, județul Neamț

Regulamentul este întocmit în baza următoarelor acte normative:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea educației naționale nr. 1/2011, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 69/2000 a educației fizice și sportului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Terenul multisport este destinat utilizării de către:

- elevii și cadrele didactice din unitățile de învățământ din localitate;
- cetățenii comunei/orașului, în scop recreativ și sportiv;
- grupuri organizate (cluburi, asociații, echipe locale), în baza unui program prestabilit.

Pentru a asigura o utilizare corespunzătoare a infrastructurii și pentru a preveni incidentele, distrugerile sau utilizarea abuzivă, este necesară reglementarea detaliată a

Regulamentul anexat stabilește:

- Programul de funcționare și condițiile de acces;
- Obligațiile utilizatorilor;
- Interdicțiile aplicabile pe terenul multisport;
- Modalități de rezervare;
- Sancțiuni și măsuri în caz de nerespectare.

Secretar general al comunei
MIOARA CRISTINA ADOBRIȚEI

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA DULCEȘTI
Nr. 6970 din 20.10.2025

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Terenului multisport, situat în sat Dulcești, str. Școlii nr. 1, comuna Dulcești, județul Neamț

Prin prezentul referat de aprobare se propune adoptarea unei Hotărâri a Consiliului Local privind **aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a terenului multisport** situat în sat Dulcești, str. Școlii nr. 1, comuna Dulcești, județul Neamț.

Având în vedere:

- creșterea interesului comunității locale pentru activități sportive și recreative;
- necesitatea reglementării modului de utilizare a infrastructurii sportive pentru a preveni deteriorarea acesteia și a asigura acces echitabil tuturor categoriilor de utilizatori;
- obligațiile legale privind gestionarea și întreținerea patrimoniului public local;

se impune elaborarea și aprobarea unui regulament clar de funcționare a acestui teren, care să asigure:

- accesul corect și nediscriminatoriu al utilizatorilor;
- respectarea programului de funcționare;
- protejarea bunurilor din domeniul public;
- sancționarea comportamentului neadecvat.

Regulamentul supus aprobării reglementează:

- Programul de utilizare;
- Accesul diferitelor categorii de utilizatori (elevi, locuitori, grupuri organizate etc.);
- Reguli de conduită pe terenul multisport;
- Modalitatea de rezervare (dacă este cazul);
- Sancțiuni pentru nerespectarea prevederilor.

Având în vedere cele prezentate, propun **aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local a Regulamentului de organizare și funcționare a terenului multisport**, conform anexei la proiectul de hotărâre.

Inițiator proiect,
CUCU PAUL DANIEL- primar



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL DULCEȘTI



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr.76 din 20.10.2025

privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a terenului multisport, situat în sat Dulcești, str. Școlii nr. 1, comuna Dulcești, județul Neamț

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ,
ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ;**

Având în vedere:

Necesitatea desfășurării în condiții de ordine și siguranță a activităților sportive de către membrii comunității;

Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Legea educației naționale nr. 1/2011, cu modificările și completările ulterioare

Legea nr. 69/2000 a educației fizice și sportului, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Referatul de aprobare al primarului comunei Dulcești, dl. Cucu Paul-Daniel nr.6970 din 20.10.2025 privind necesitatea reglementării modului de folosire a terenului multisport;

Raportul de specialitate întocmit de secretarul general al comunei Dulcești, județul Neamț nr.6971/20.10.2025;

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 **Regulamentul de organizare și funcționare al terenului multisport**, situat în sat Dulcești, str. Teilor, nr. 54, comuna Dulcești, județul Neamț, conform anexei care face parte integrantă

Art.2. Terenul multisport va fi utilizat cu respectarea programului, condițiilor și limitărilor prevăzute în regulament, în scopul desfășurării de activități sportive recreative, educaționale sau competiționale, fără afectarea integrității infrastructurii.

Art.3. Primarul/administratorul desemnat va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4. Secretarul comunei Dulcești, județul Neamț, va asigura comunicarea prezentei hotărâri primarului comunei, Instituției Prefectului – județul Neamț, pentru verificarea legalității, autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate.

INIȚIATOR – PRIMAR – CUCU PAUL-DANIEL

Avizat pentru legalitate
Secretar general al comunei
ADOBRIȚEI MIOARA-CRISTINA



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI – JUDEȚUL NEAMȚ

Către,
PRIMĂRIA COMUNEI DULCEȘTI
Domnului Primar, Paul-Daniel CUCU
Doamnei Secretar general, Mioara-Cristina ADOBRIȚEI

-cu privire la exercitarea controlului de legalitate –

OBIECT: procedură prealabilă la Hotărârea Consiliului local al Comunei Dulcești nr. 54 din 25.07.2025

**ASPECTE DE
NELEGALITATE:**

prin actul adoptat de consiliul local al Comunei Dulcești nr. 54 din 25.07.2025 s-a aprobat concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 500 mp, categoria de folosință curți construcții, identificat cu nr. cadastral 52654, aparținând domeniului privat al comunei Dulcești, fără ca în preambulul actului să se menționeze dacă, anterior supunerii spre dezbatere în plenul consiliului, a fost obținut **avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General** privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz, **prevăzut prin art. 308 alin. 4 lit. g din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;**

prin actul adoptat de consiliul local al Comunei Dulcești nr. 54 din 25.07.2025 (art. 10) s-a constituit Comisia de evaluare a ofertelor, fără nominalizarea persoanelor care fac parte din aceasta, cu excepția președintelui comisiei, în persoana viceprimarului comunei Dulcești, dl. Chitaru Valeriu;

**NORME LEGALE
ÎNCĂLCATE:**

- art. 308 alin. 4 lit. g din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 24/2000 din 27 martie 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative,

**MĂSURI PENTRU
INTRAREA ÎN
LEGALITATE:**

inițierea unui proiect de hotărâre pentru modificarea actului administrativ supus verificării de legalitate, în sensul completării acestuia, în măsura în care a fost obținut **avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General** privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare sau revocarea actului administrativ supus verificării de legalitate și demararea procedurilor legale în vederea obținerii avizului **Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General**; totodată, modificarea actului administrativ supus controlului de legalitate, în sensul nominalizării tuturor persoanelor care fac parte din Comisia de evaluare a ofertelor;

TERMEN:

prima ședință de consiliu local, ordinară sau extraordinară, organizată după primirea prezentei corespondențe ;

**CONSECINȚE ÎN CAZ
DE NECONFORMARE:**

sesizarea instanței de contencios de către prefect în vederea anulării totale a actului administrativ;

PREFECT,

Sdrian BOURCEANU

ROMÂNIA
JUDETUL NEAMȚ
PRIMĂRIA COMUNEI DULCEȘTI
Nr.6713 din 07.10.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind revocarea H.C.L. nr. 54/25.07.2025 privind aprobarea
concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 500 mp, identificat cu nr.
cadastral 52654, aflat în domeniul privat al comunei Dulcești,
având categoria de folosință curți construcții

Conform adresei nr. 9766 din 09.09.2025 a Instituției Prefectului – Județul Neamț,
înregistrată la Primăria comunei Dulcești cu nr. 6347 din 19.09.2025 a fost înaintată spre știință
Consiliului Local al comunei Dulcești procedura prealabilă la H.C.L. nr. 54/25.07.2025 privind
aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 500 mp, identificat cu
nr. cadastral 52654, aflat în domeniul privat al comunei Dulcești, având categoria de folosință
curți construcții, aspectul de nelegalitate fiind că actul a fost adoptat fără obținerea avizului
obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului
Major General.

Ținând seama de aceste prevederi propun aprobarea proiectului de hotărâre inițiat.

PRIMAR,
CUCU PAUL DANIEL

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind revocarea H.C.L. nr. 54/25.07.2025 privind aprobarea
concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 500 mp,
identificat cu nr. cadastral 52654, aflat în domeniul privat al comunei Dulcești,
având categoria de folosință curți construcții

Prin adresa nr. 9766 din 09.09.2025 a Instituției Prefectului – Județul Neamț, înregistrată la Primăria comunei Dulcești cu nr. 6347 din 19.09.2025 a fost înaintată spre știință Consiliului Local al comunei Dulcești procedura prealabilă la H.C.L. nr. 54/25.07.2025 privind aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. cadastral 52654, aflat în domeniul privat al comunei Dulcești, având categoria de folosință curți construcții.

Au fost încălcate dispozițiile art.308 alin.(4) lit.g, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care prevede că:

Procedura administrativă de inițiere a concesionării

(1) Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta.

(2) Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

(3) Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

(4) Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;

h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
ADOBRIȚEI MIOARA CRISTINA



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL DULCEȘTI



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 77 din 20.10.2025

pentru revocarea H.C.L. nr. 54/25.07.2025 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. 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:

- Adresa nr. 6656 din 03.06.2025 a Instituția Prefectului - Județul Neamț, înregistrată la Primăria comunei Dulcești cu nr. 4184 din 11.06.2025
- Art. 308 alin.(4) lit.g din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor
- Referatul de aprobare nr. 6713 din 07.10.2025 înaintată de domnul Cucu Paul Daniel, primarul comunei Dulcești
- Raportul de specialitate nr. 6714 din 07.10.2025 al secretarului general al comunei Dulcești, jud. Neamț
- Anunțul de inițiere a procedurii de consultare nr. 6975/20.10.2025
- Avizul favorabil al Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Dulcești, județul Neamț
- Art. 129 alin. (1) și alin. (7) lit. a, a art. 196 alin. (1) lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se revocă H.C.L. nr. 54/25.07.2025 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 500 mp, identificat cu nr. cadastral 52654, aflat în domeniul privat al comunei Dulcești, având categoria de folosință curți construcții.

Art.2. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Dulcești, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Dulcești și prefectului județului Neamț și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet www.comunadulcesti.ro.

INIȚIATOR – PRIMAR – CUCU PAUL-DANIEL

Avizat pentru legalitate
Secretar general al comunei
ADOBRIȚEI MIOARA CRISTINA

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
legitimație 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) ACTIVELE SUPUSE EVALUĂRII	5
B) CLIENTUL.....	5
C) UTILIZAREA DESEMNAȚĂ.....	5
D) UTILIZATOR DESEMNAȚ	5
UTILIZATOR DESEMNAȚ ESTE COMUNA DULCEȘTI CU SEDIUL ÎN LOCALITATEA DULCEȘTI, COMUNA DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ.....	5
E) EVALUATORUL.....	5
F) MONEDA EVALUĂRII.....	5
G) DATA EVALUĂRII.....	5
H) TIPUL VALORII.....	5
I) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
J) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	6
K) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
L) SPECIALIȘTI.....	8
M) FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ	8
N) TIPUL RAPORTULUI.....	8
O) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
P) CONFORMITĂȚII CU SEV.....	9
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI 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 ÎMOBILIARE SPECIFICE	12
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	12
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	12
4.3 ANALIZA CERERII	13
4.4 ANALIZA OFERTEI	13
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	13
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	14
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA TERENULUI.....	14
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE	14
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	15
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.

Clientul serviciului de evaluare este Comuna Dulcești.

Utilizator desemnat este Comuna Dulcești.

Proprietarul bunurilor evaluate este Comuna Dulcești.

Evaluator este Dancea Carmen, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimație nr.11968. Misiunea de evaluare a constat în inspecția proprietății, culegerea de informații, evaluarea proprietății și redactarea raportului de evaluare.

Data inspecției: 14.10.2025

Data evaluării: 14.10.2025

Data raportului: 14.10.2025

Curs valutar la 14.10.2025 1 euro = 5,0879lei

Utilizarea desemnată este de informare asupra valorii de piață a terenului în vederea vânzării.

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)
Teren intravilan Roșiori	500	11710

Valoarea nu este afectată de TVA.

În estimarea valorii s-au respectat cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 și metodologia de lucru recomandată de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), s-a ținut cont de adecvarea abordărilor, data 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:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele 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) Activele supuse evaluării

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.**

b) Clientul

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

c) Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este de informare asupra valorii de piață a terenului în vederea vânzării.

d) Utilizator desemnat

Utilizator desemnat este Comuna Dulcești cu sediul în localitatea Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț.

e) Evaluatorul

Evaluatorul este **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-asociei>).

f) Moneda evaluării

Valoarea finală rezultată din evaluare este exprimată în lei.

g) Data evaluării

Data evaluării este **14.10.2025**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 5,0879. 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 proprietății imobiliare a fost realizată de evaluator la data de **14.10.2025**, în prezența proprietarului.

Data raportului este **14.10.2025**

h) Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de utilizarea desemnată. 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**.

Conform **SEV 102, 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".

i) 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.

j) 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.

k) 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

I) Specialiști

La realizarea evaluării nu a fost necesar să se apeleze la serviciile unei firme terțe, a unui specialist sau expert.

m) Factori de mediu, sociali și de guvernare

În cadrul prezentului raport de evaluare s-au avut în vedere și aspecte generale referitoare la factorii de mediu, sociali și de guvernare, conform cerințelor Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2025.

Nu au fost identificate informații sau circumstanțe specifice care să indice o influență semnificativă a acestor factori asupra valorii mijloacelor fixe evaluate.

Mediul în care își desfășoară activitatea entitatea evaluată, Comuna Dulcești, nu prezintă riscuri de mediu cunoscute, restricții legislative ori de guvernare care să afecteze utilizarea sau valoarea bunurilor evaluate.

În consecință, factorii EGS nu au fost considerați determinanți în estimarea valorii, fiind doar analizați din perspectiva conformității cu cerințele standardelor în vigoare.

n) Tipul raportului

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și respectă structura impusă de SEV 106 –Documentare și raportare. 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.

Raportul cuprinde următoarele capitole:

Cap. I Introducere

Cap. II Termenii de referință ai evaluării

Cap. III Prezentarea datelor

Cap. IV Analiza pieței imobiliare

Cap. V Analiza celei mai bune utilizări

Cap. VI Evaluarea

Cap. VII Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Anexe

o) 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.

p) Conformității 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 2025, după cum urmează:

Standarde generale

- **SEV 100** - Cadrul general al evaluării
- **SEV 101** – Termenii de referință ai evaluării
- **SEV 102** – Tipuri ale valorii
- **SEV 103** – Abordări în evaluare
- **SEV 104** – Informații și date de intrare
- **SEV 105** – Modele de evaluare
- **SEV 106** – Documentare și raportare

Standarde pentru active

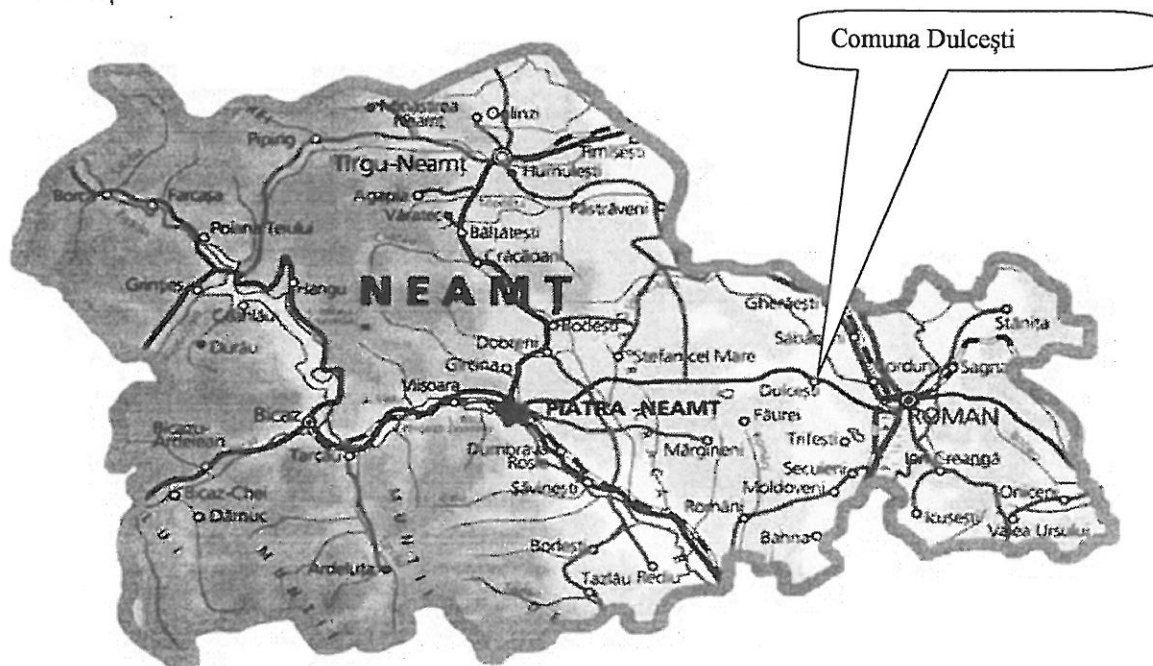
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile

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 Trifesti
- la est comuna Cordun
- la vest comuna Ruginoasa

Poziția geografică a comunei Dulcești favorizează comunicarea în direcțiile:

- DN 15B Piatra Neamț - Român
- DJ 157A Dulcești - Cârlig - Britcani - 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.

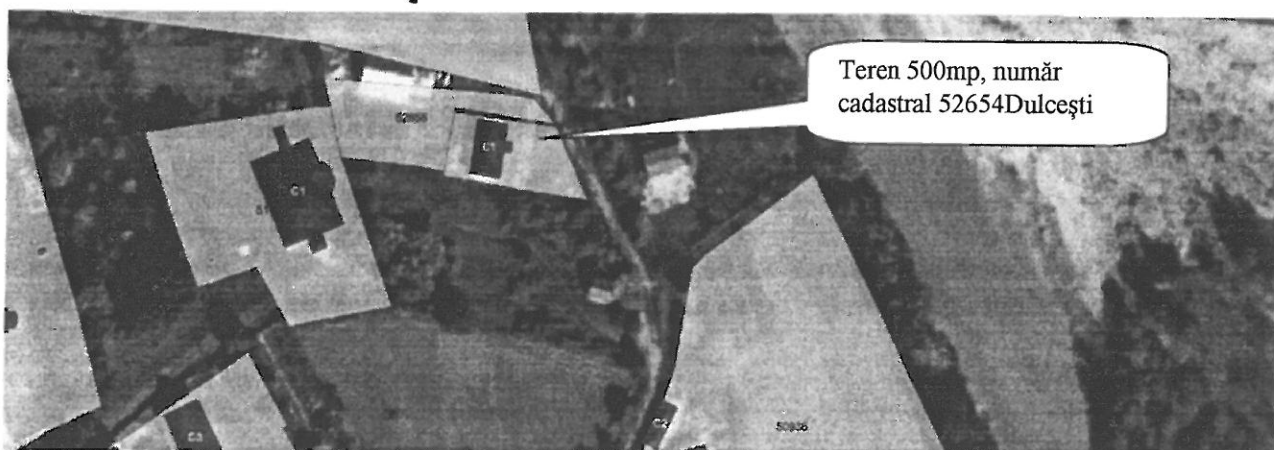
Principala îndeletnicire a populației este în agricultură.

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 cărei 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 subzistență, de dificultățile învățământului profesional/vocațional. Se poate evidenția faptul că Dulcești este avantajată de poziționarea în apropierea orașului Roman.

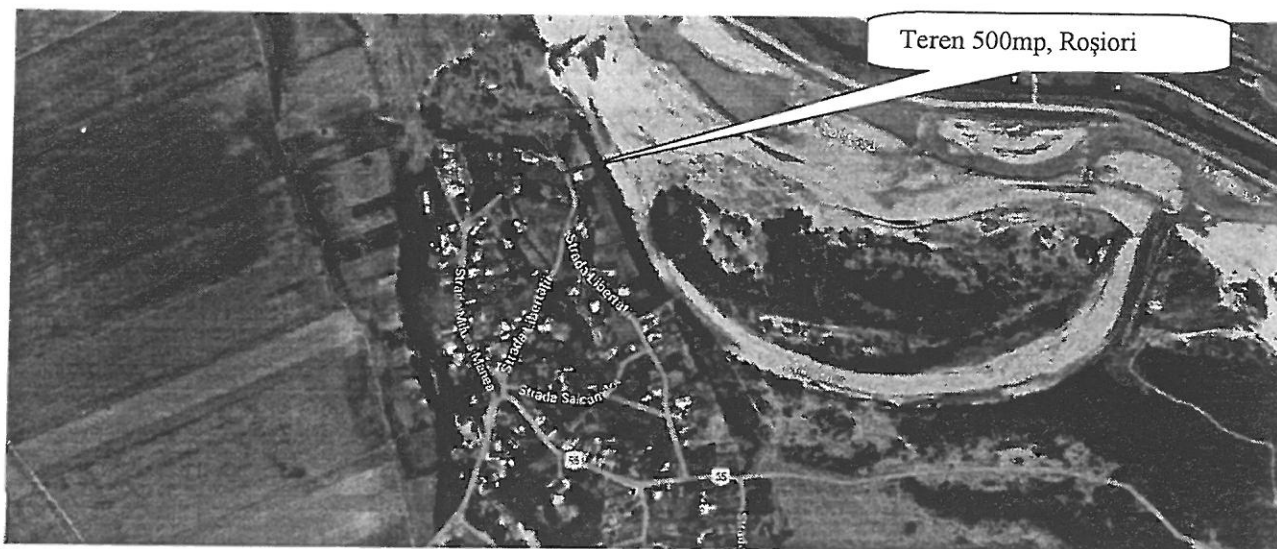
3.2 Descrierea situației juridice

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

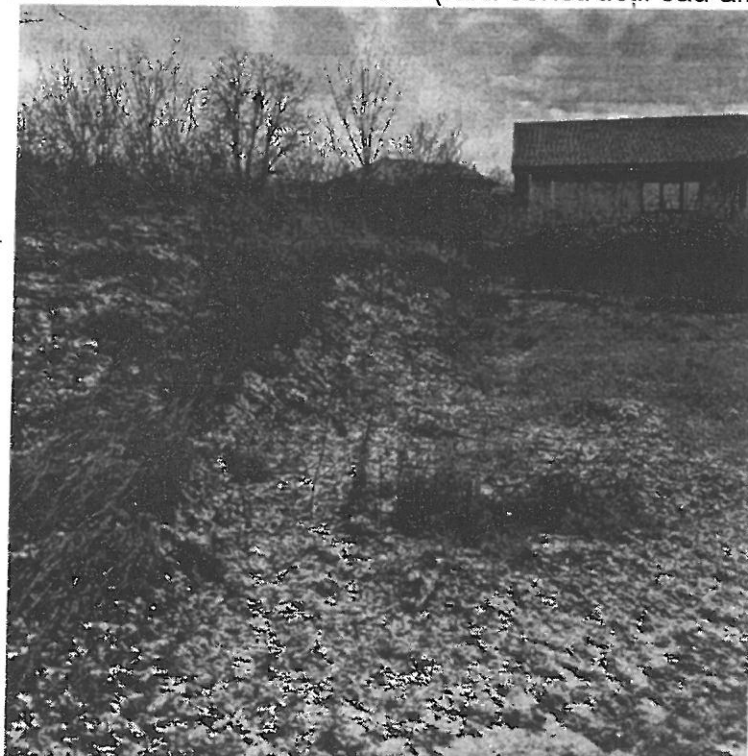
Terenul de evaluat este amplasat în intravilan Roșiori, periferic, având în vecinătate case de locuit și terenuri agricole . Accesul la proprietate se poate face auto și pietonal, pe drum balastat, accidentat.



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 dorință 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.

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.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

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 metodă 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.

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
1 Comp A	Dulcești	10500	1200	8,8	gaz, energie electica	vatra sat	deschidere la asfalt	teren intravilan Dulcești, loc de casa, situat între case, cu utilitati, (gaz, energie electica), suprafața de 1.200 mp, deschidere de 15 m, acte facute.	0732856297/ storia.ro
2 Comp B	Dulcești	20000	1468	13,6	gaz, energie electica	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

³ GEV 630, paragraful 79

3 Comp C	Baratca/Bargauani	12000	2500	4,8	en electrică	periferie, terenuri agricole	deschidere la asfalt	teren intravilan agricol in localitatea Baratca comuna Bargauani judetul NEAMT. Terenul este plat, are suprafata de 2500 mp cu lungimea de 95 ml iar frontul stradal este de 29 ml. Ca si utilitati exista posibilitatea racordarii la energia electrica iar apa din sursa proprie	0759175867/i mobiliare.ro
4 Comp D	Trifesti	24500	3147	7,8	gaz, energie electica	periferie	drum satesc balastast	NC 52794Trifesti, teren în suprafață de 3147 m² deschidere 13,80 m : -1328 m² teren intravilan -1819 m² teren extravilan Terenul este situat pe str.Zambilelor, loc. Trifesti, com. Trifesti. 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 pricipală! Ideal pentru magazin mixt, loc de casa! 2000mp cu deschidere de 14,50 mltoate 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	Gădinți	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,în proxima vecinătate a pădurii Dealul Mărului ,stâlp curent,sursa apa ,cadastru,CANALIZARE,pe partea dreapta la ieșirea spre Vaslui ,lipit de casa cu nr 244 ! 10 €/mp	0746068647 /olx.ro
9	Gădinți	9375	625	15,0	en electrică		poziționat în spatele școlii, terenul este plan și are o deschidere de 15 m	768294196/olx.ro
10	Gădinți	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:

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](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-construcie-casa-dulcesti-neamt-IDzh0s.html)

[Google](#)
[YouTube](#)
[Utile](#)
[Shop](#)
[Ziare](#)
[Movie](#)
[Plati](#)
[Work](#)
[Casa](#)
[Auto](#)
[Travel](#)

storia
De vânzare ▼ De închiriat ▼ Ansambluri rezidențiale ▼ Companii ▼ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

Activ Casa-agenție imobiliare

< Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



Laura Dram
Anunțuri imobiliare
0732 856 297

Nume*

Email*

+00 Număr de telefon*

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

Trimite mesajul

Teren pentru construcție casa, Dulcești Neamț

10 500 €

Roman, Neamț

Unirea Towers

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work



Teren pentru constructie casa Dulcesti Neamt

-10 500 € 9 €/m²

 Roman, Neamt

Teren de vânzare

 1200m²

Tip teren:	(fără informații)
Localizare:	(fără informații)
Suprafață utilă:	1200 m ²
Dimensiuni:	(fără informații)
Gen:	(fără informații)
Tip acces:	(fără informații)
Încălzire:	(fără informații)
Medie:	(fără informații)
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vânzare teren intravilan Dulcești, loc de casă, situat între case cu utilități, (gaz, energie electrică), suprafață de 1.200 mp, deschidere de 12 m, acte făcute, Pret 10.500 euro.

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 vânzare teren 1468 mp, Dulcești, pret 20.000 euro

20 000 € 14 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

N, 1468m²

Tip teren:	1468 mp
Locul de:	1468 mp
Suprafata utila:	1468 mp
Dimensiuni:	1468 mp
Gard:	1468 mp
Tip avans:	1468 mp
Regimul teren:	1468 mp
Mediu:	1468 mp
Tip vânzare:	1468 mp

Descriere

De vânzare teren intravilan în Dulcești, suprafață de 1468 mp, de tip teren 1468 mp, lungime 1468 m, zonă centrală, într-o casă ideală pentru construcția casei. Vei găsi, de vânzare la limita proprietății, pret 20.000 euro negociabil. Tel. [0759175867](tel:0759175867) Contactează-mă pe Facebook Roman, Neamt, România



219 €- Cappadocia, zbor inclus

Expoziție în Cappadocia. Profitați de prețurile noastre de top. Rezervati-vă locurile acum.



Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan Baratca, comuna Bârgăoani, 2500mp, curent electric la limita de proprietate, periferic, învecinat 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>, informații la tel. 0759175867.

imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-baratca-2500mp-220225665

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa

Site-ul de găsiți imobiliare

OBIECTIV IMOBILIARE
Cumpara cu siguranta in siguranta!

Video 5

Raportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

OBIECTIV IMOBILIARE va ofera spre vanzare un teren intravilan agricol in localitatea Baratca comuna Bargaueni judetul NEAMT. Terenul este plat, are suprafata de 2500 mp cu lungimea de 96 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 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.

obx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDiO2Eg.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Trimite mesaj

0741 022 769

Me multe anunțuri de acest tip (închide)

LOCALITATE

Trifești, Iași

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă în cazul acestui anunț.

Arată mai multe

Publicitate

zalando

Actualizează-ți stilul cu nouăți de sezon

Vezi mai multe

Publicitate

zalando

Teren de vânzare

24 500 € Preț negociabil

REACTUALIZATĂ

Persoana fizică Subrețeta Unită 3/47 m² Extranș / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

Vând teren în suprafață de 3147 m² deschidere 15,80 m
1328 m² teren intravilan
1819 m² teren extravilan
Terenul este situat pe str. Zămoșilor, loc. Trifești, com. Trifești.
Posibilitate de ridicare datorită drumului care se află pe latura de nord a proprietății. Utilități (gaze, curent 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 coloană 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 gradina, prețul unitar scade. Din analiza ofertelor 8 și 9 se deduce o scădere a prețului cu 5euro/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 $(1200-500)*5/4000 = 0,88\text{euro/mp}$ pentru comparabila A, ajustare de $(2000-500)*5/4000 = 1,88\text{euro/mp}$ pentru comparabila B, ajustare de $(2500-500)*5/4000 = 2,55\text{euro/mp}$ pentru comparabila C, ajustare de $(3147-500)*5/4000 = 3,31\text{euro/mp}$ 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)	14.10.2025	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
Utilități	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 comparabil C s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)				4,6	
Curs euro/mp 14.10.2025	5,0879				
Valoarea de piață teren la 14.10.2025 (lei) (rotunjit)				11710	

Valoarea de piață pentru terenul de 500mp se estimează la 4,6euro/mp, respectiv la 11710 lei la data de 14.10.2025.

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)
Teren intravilan Roșiori	500	11710

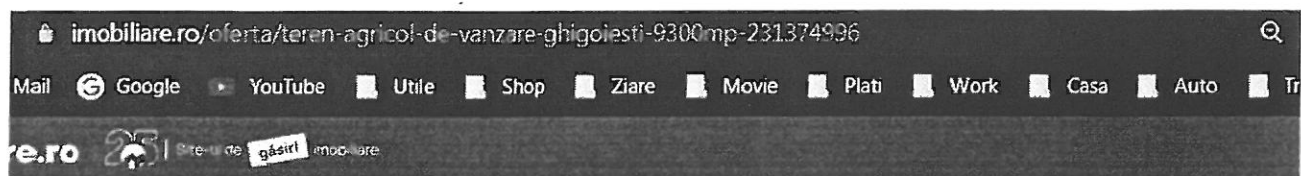
Valoarea nu e afectată de tva.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

Valoarea, exprimată în lei, este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, dinamica pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului valutar,...) nu se modifică semnificativ.

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**





STEFAN cel MARE - GHIGOIEȘTI județul NEAMȚ - 14.000 €

Vezi Hartă

Vezi Hartă

Descriere

OBJECTIV IMOBILIARE va ofera spre vanzare un teren intravilan arabil in comuna STEFAN CEL MARE localitatea GHIGOIEȘTI județul NEAMȚ. Terenul are suprafata de 9300 mp, are forma dreptunghiulara cu lungimea de 483 m si latimea medie de 19,3 m, avand frontul stradal de 2118 m. Pentru mai multe detalii si vizionari va asteptam la sediul agentiei imobiliare din Piata Mihail Kogălniceanu nr. 2 Piatra-Neamt (complex PETRICICA) sau telefonic la numarul **0759 175 867** [Apelază acum](#)

Specificații

ID anunț: KBT13020

Actualizat în: 12.02.2025

Suprafață 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

ro 25 Site-ul de găsit imobiliare

OBJECTIV IMOBILIARE
Vinde sau cumpara in siguranta!

Video 6

0759 175 867
0743615905

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pr

WhatsApp Facebook Messenger Cop

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

romimo.ro



1 / 2



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.

Contul meu



+ Adaugă anunț

Bună! Mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă țipet ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



romimo.ro

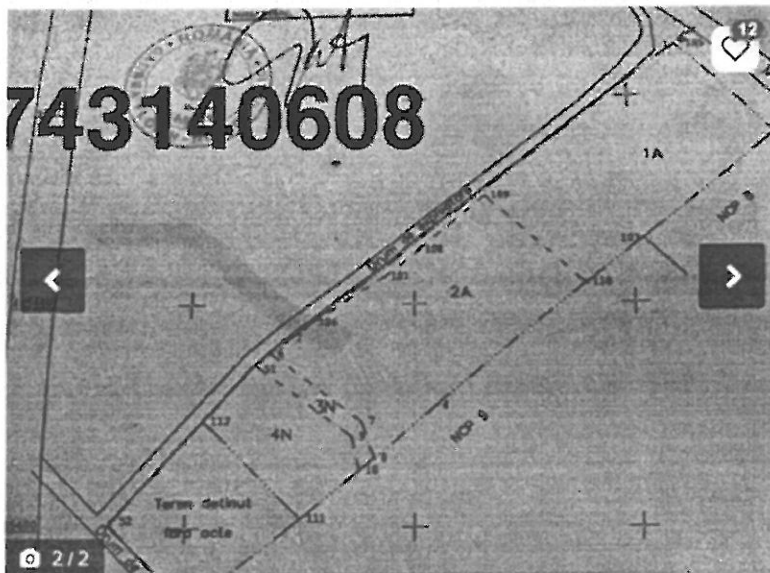
Contul meu



+ Adaugă anunț

Neanit, Roman

Valid din 2/13/2025 12:51:55 PM



2 / 2

Marius

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună! Mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă țipet ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

olx.ro/d/oferta/roman-neamt-vand-teren-intravilan-parcelat-ID3hLe7.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google Chrome vîrsoare, vei avea nevoie de Windows 11 sau dintr-o altă distribuție. Acest computer nu este Windows 11.

Pe OLX din mai 2011
Arhiv de 08 februarie 2025

Trimite mesaj

074 506 8647

Mă multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Gădint, Neamț

REPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare a legii privind drepturile consumatorilor nu
este posibil să se returneze acest produs în condițiile în care
Amă mai multe v

Postat 10 februarie 2025

Roman /Neamt /Vând teren intravilan parcelat !

45 000 € Preț negociabil

REALIZAZĂ

Persoană fizică După preț la 4 500 m² Entravilan / Intravilan intravilan

DESCRIERE

4500 mp loci Gădint / Neamț la cotele două deschideri de 30m la DJ ROMÂN VASLUI și 150 m la drum comunal exploatare în proximitate a pădurii Dealul Mărușului, sta p curent cură apă cadastru CANAL CARE pe poarta dreapta a leșiei spre Vaslui. Igit de casa cu nr 244 / 10 € / mp

Publicat de

How Russia Tried to Erase The Ukrainian Language, But Failed

publi24.ro/anunturi/inmobiliare/de-vanzare/tereniuri/teren-intravilan/anunt/teren-gadint/14h0f0336dh705...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro

Contul meu

Caută anunțuri

Tipul anunțului

Scopul anunțului

14h0f0336dh705...

Teren Gădint 12 EUR

Descriere

5120 mp teren cu deschidere 20 m aliat pe strada Pogon Hotar, 12 euro / mp

okalo

0750604673

olx.ro/oferta/teren-intravilan-gadinti-in-spatele-scolii-ID:5uaz.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Olx

Chia Contul tău Adaugă anunț nou

Trimită mesaj

079 825 4195

LOCALITATE

Gadinti, Tulcea

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Aceste anunțuri sunt publicate de către un vânzător privat. Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă în ceea ce privește aceste anunțuri.

Arată mai multe

Proiect de teren

Teren intravilan gadinti (in spatele scolii)

15 € Preț negociabil

REACTUALIZARE

Permite foto Suprafață unită: 621 m² Detaliu / intravilan teren

DESCRIERE

Vând teren în comuna Gadinti, pe cartier în spatele școlii. Terenul este puțin și are o deschișură de 16 m. Mai multe detalii la telefon.

imoradar24.ro/anunturi/7800-mp-teren-vanzare-dulcesti-neamt-3909521

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

Vădăreț Incinerare Imobiliare Proprietăți noi Chirie ieftină Blog

Teren de vânzare în Dulcești la 9.500 €

Adresa: Neamț • Dulcești • Teren intravilan Dulcești

Salvează Distribuie

Laura Orsău
0726121400
Chat WhatsApp

Agentie
9 500 €
2 zile în urmă

Teren intravilan Dulcești

Detalii

Clasificare teren:	Intravilan	Preț / m ² :	122 €
Suprafață unită	7800 mp		

Descriere

Dorești să achiziționezi un teren pentru a construi o casă de vacanță?

Te propunem o casă în Comuna Dulcești, în apropiere de Râul de Neamț.

Terenul intravilan dispune de o suprafață de 7800 mp, este în stare de construcție și are în fața terenului accesul se face dintr-o cale în teren.

În zona sunt case noi construite în ultimii ani, această zonă fiind caldă și foarte frumoasă.

Documente pregătite pentru vânzare.

Preț 9 500 €



Google



YouTube



Utile



Shop



Ziare



Movie



Plati



Work



Casa



Auto



Travel

VANZARE

Savin Livia

Tu en cine faci



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

Adresa emailului de la care vine mesajul este: storia.ro@storia.ro

Trimite mesajul

De vânzare teren în Dulcești

30 000 € 14 €/mp

Roman, Neamț

Teren de vânzare

2000mp

Tip teren:	Căminar
Localizare:	În apropiere de oraș
Suprafață totală:	2000 mp
Dimensiuni:	100m x 20m
Grăd:	Da
Tip de casă:	Da
Suprafață construită:	100 mp
Mediu:	Da
Tip de construcție:	Apărător

Descriere

De vânzare teren în comuna Dulcești, în apropiere de oraș. Terenul este potrivit pentru construcția unei case sau a unei ferme. Terenul este în posesia unui particular și este disponibil pentru vânzare. Preț: 30.000 € (14 €/mp). Pentru mai multe informații, contactați agentul imobiliar.

Pubblicitate

United 24

\$28

can keep a Ukrainian child comforted this winter

DONATE NOW

Pubblicitate

UNITED24

Share the Christmas Light With Schools in Ukraine

Donate for power generators



Google



YouTube



Utile



Shop



Ziare



Movie



Plati



Work



Casa



Auto



Travel



De vânzare teren în Dulcești, preț 20.000 euro

20 000 € 14 €/mp

Roman, Neamț

Teren de vânzare

1468mp

Tip teren:	Căminar
Localizare:	În apropiere de oraș
Suprafață totală:	1468 mp
Dimensiuni:	100m x 15m
Grăd:	Da
Tip de casă:	Da
Suprafață construită:	100 mp
Mediu:	Da
Tip de construcție:	Apărător

Descriere

De vânzare teren în comuna Dulcești, în apropiere de oraș. Terenul este potrivit pentru construcția unei case sau a unei ferme. Terenul este în posesia unui particular și este disponibil pentru vânzare. Preț: 20.000 € (14 €/mp). Pentru mai multe informații, contactați agentul imobiliar.

Trimite mesajul

Pubblicitate



Pubblicitate



219 € Cappadocia, zbor inclus

Exclusiv în Cappadocia, Turkey
de primordiară importanță, de tip
Rezervat la doar 219 €



De vorbire: limba RMN. Subiect: pînă 20.000 euro

20 000 €

Roman, Neamt

Savin Iivä

Copyright © 2007 John Wiley & Sons, Ltd.

0732 526 063

1508

Small

*42 Il n'y a de tel effet...

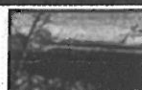
Sunt intercalat(5) de două probe de
concurs și se va da un sfat de vizionare.
Aspectul următor este cel din
14.2 următor

Reproduction of material in this journal is permitted by copyright clearance center, Inc., 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923.

Tribute month (1)

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, 26

UNITED24
MEDIA



Teren pentru constructie casa, Dulcesti Neamt

10 500 € 9 €/m²

 Roman, Nearit

Teren de vânzare

\$1200/m²

Tip locotenent:	Fără informații
Localizare:	Fără informații
Suprafață utilă:	1000 m²
Dimensiuni:	Fără informații
Clasă:	Fără informații
Tip acoperș:	Fără informații
Împrejurimi:	Fără informații
Media:	Fără informații
Tip înălțare:	agentie

Descrizione

Vanzare teren intravilan Dujcești, loc de casă, situat în zona utilitatilor (gaz, energie electrică): suprafață de 1200 mp, descriere de 15 m, acte făcute. Fier 10.500 euro

storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-constructie-casa-dulcesti-neasmt-IDzh0s.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

storia De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Cumpărări Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

Activ Casa - agentie imobiliara

Unirea Towers

Teren pentru constructie casa, Dulcești Neamț

10 500 € 9 €/m²

Roman, Neamț

Laura Dram
Agent imobiliara
0732 856 297

Trmite mesajul

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

Adresați-vă la: [Unirea Towers](#)

obx.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-IDIOZFg.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Teren de vânzare

24 500 € Preț negociabil

REACTUALIZEAZĂ

Personalizabil Distribuie la 200 m² Estimează valoarea imobilului

DESCRIERE

Vand teren în suprafață de 0,47 m² pe o lățime de 13,82 m.
1025 m² teren arabil
1815 m² teren arabil
Terenul este situat în com. Zamblău de Jos, Trifești, com. Trifești.
Facilitate de locuire datorită drumului care se află pe latura de nord a parcelei. Un lanț gaz curent este în limita proprietății.

LOCALITATE

Trifești, Ialomița

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm: Agente imobiliare / Consumatori / Nu

Arată mai multe

zalando

Actualizează-ți stilul cu noutăți de sezon

Vezi mai multe

zalando

imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-baratca-2500mp-220225665

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa

25 Site-ul de găsiți imobiliare



Video 5



Raportați anunț



Vezi Hartă

Descriere

OBIECTIV IMOBILIARE va ofera spre vanzare un teren intravilan agricol in localitatea Baratca comuna Bergauani 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 Mihail Kogălniceanu nr. 3 PIATRA-NEAMT sau telefonic la numarul 0750 175 867.

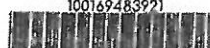


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

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 și 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 în 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 înființează cartea funciara 52654 a imobilului cu numărul cadastral 52654 / UAT Dulcești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 50875 înscris în cartea funciara 50875;	A1
Act Administrativ nr. 52, din 28/11/2012 emis de Consiliul Local al Comunei Dulcești;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1 1) COMUNA DULCEȘTI , CIF:2613702, domeniul privat OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 50875/Dulcești, înscrisa prin încheierea nr. 9530 din 09/04/2013;	A1
33335 / 19/06/2024		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare a edificării cconstrucției 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 autentificată 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 superfiicie 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, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA , bun propriu ;	A1.1
B5	se notează actualizarea înscrierii în prezenta carte funciara , în sensul modificării limitei de proprietate a terenului	A1
B6	se notează actualizarea înscrierii în prezenta carte funciara , în sensul modificării categoriei de folosință a terenului din arabil în curți construcții	A1
B7	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. Neamt	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 superfiicie nr. 1887, din 01/04/2024 emis de Comuna Dulcești; Act	
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.	
Pagina 1 din 4	

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

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 Dulcești;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE	A1
1) VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA		

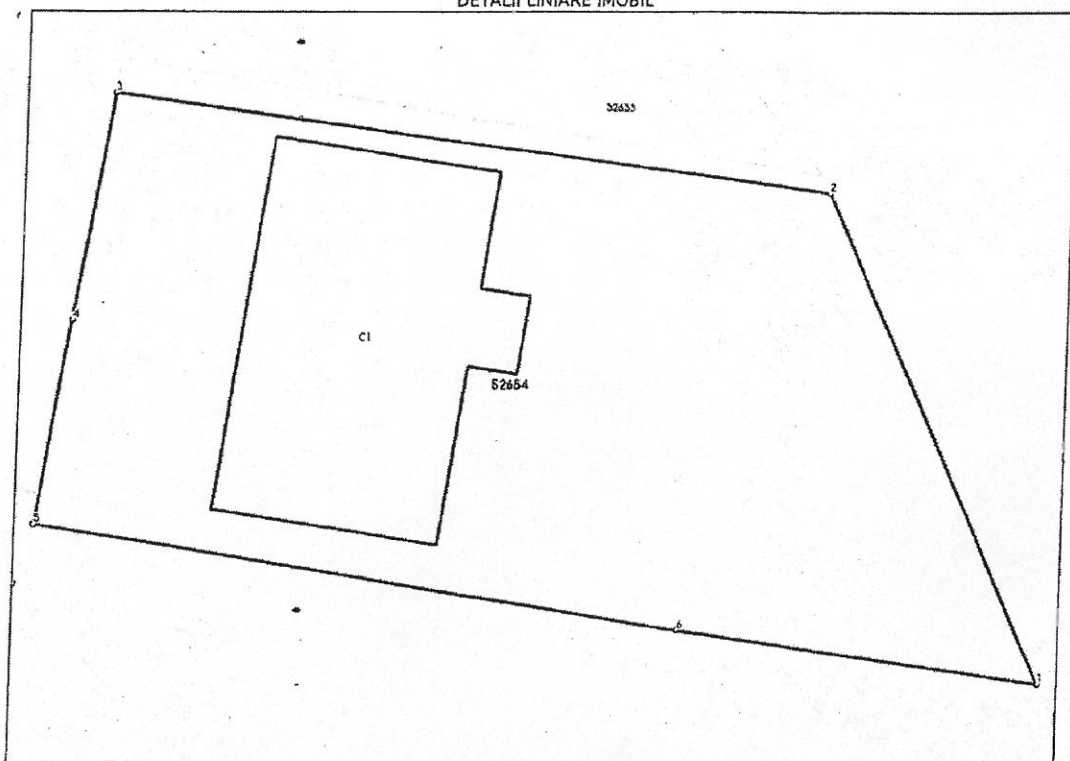
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52654	500	imobil împrejmuit parțial 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	curți 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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52654 Dulcesti

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 imprejmuit; imobil imprejmuit 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 Dulcesti, 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 Dulcesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA DULCEȘTI , CIF:2613702, domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50875/Dulcesti, inscrisa prin incheierea nr. 9530 din 09/04/2013;		
33335 / 19/06/2024		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare a edificării csonstrucției nr. 3615, din 06/06/2024 emis de Comuna Dulcesti; Act Administrativ nr. ACT adițional nr. 2, din 06/06/2024 emis de Comuna Dulcesti; Act Notarial nr. DECLARAȚIE autentificată 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 Dulcesti; Act Administrativ nr. CONTRACT de superficie nr. 1887, din 01/04/2024 emis de Comuna Dulcesti; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatură stradală nr. 3667, din 11/06/2024 emis de Comuna Dulcesti;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA , bun propriu ;		
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. Neamt	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 Dulcesti; 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		

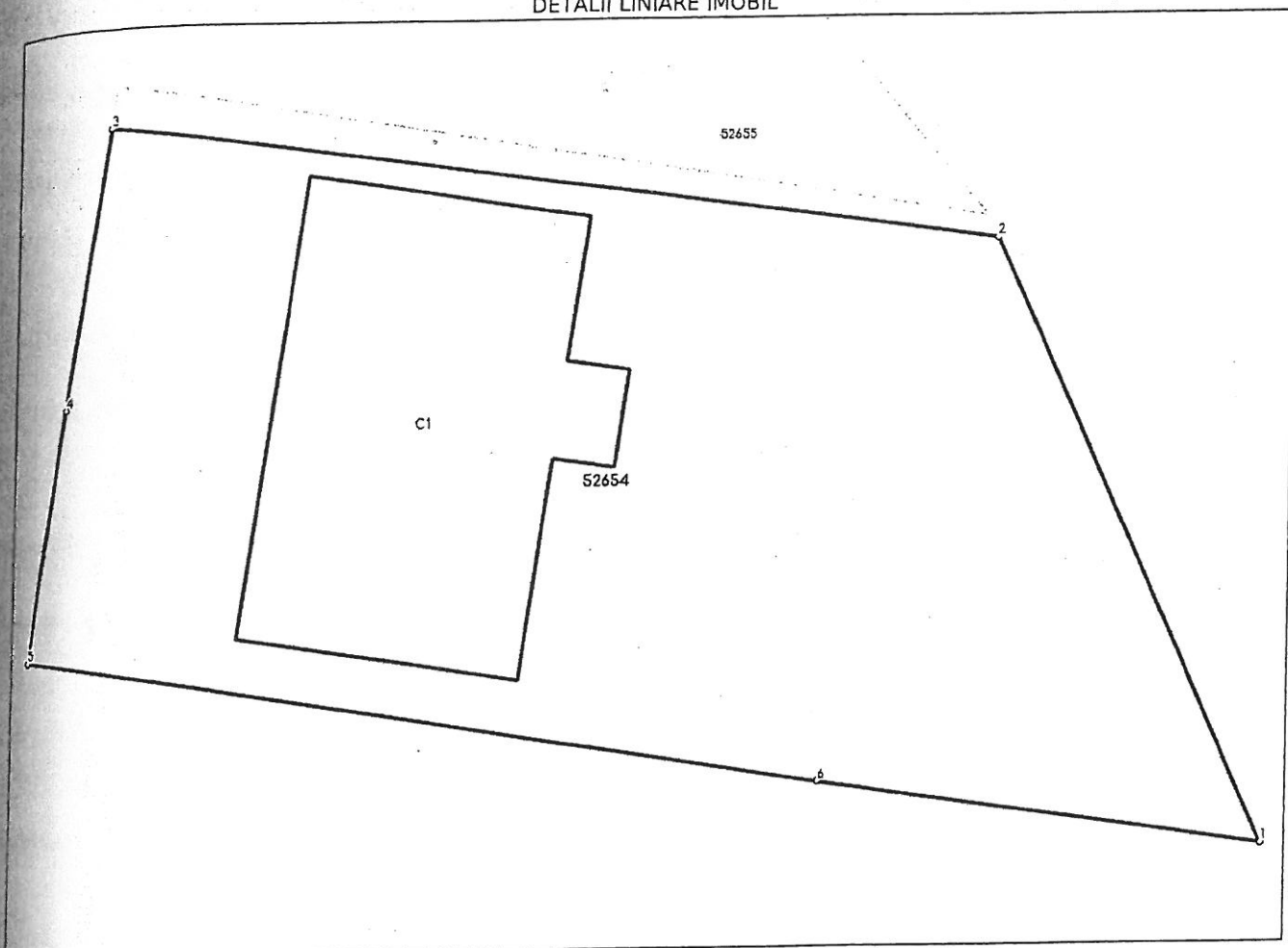
Anexa Nr. 1 La Partea I

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 constructii	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. construita la sol: 117.2 mp; S. construita desfasurata: 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 Inceput	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,

1/1

Asistent Registrator,
MIHAI MOISE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100169483921

Incheiere Nr. 33335 / 19-06-2024

**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
informatii tehnice in cartea funciara, in 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 autentificată 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 csonstrucției 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 indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 278 lei, cu
documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.11995/19-06-2024 in suma de 278

pentru serviciul avand codul 261, 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 52654, inscris in cartea funciara 52654 UAT Dulcesti avand proprietarii:
COMUNA DULCEȘTI in cota de 1/1 de sub B.2;
- se notează actualizarea înscrierii în prezenta carte funciară , 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 funciară , 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 intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in
favoarea VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA, bun propriu ,, sub B.4 din cartea funciara 52654 UAT
Dulcesti;
- se notează actualizarea înscrierii în prezenta carte funciară , în sensul modificării categoriei de
folosință a terenului din arabil in curti
- construcții asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 52654 UAT Dulcesti;
- se intabuleaza dreptul de SUPERFICIE asupra A.1 in 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

146/142

Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către 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 ANCP*

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

Anexa Nr.16

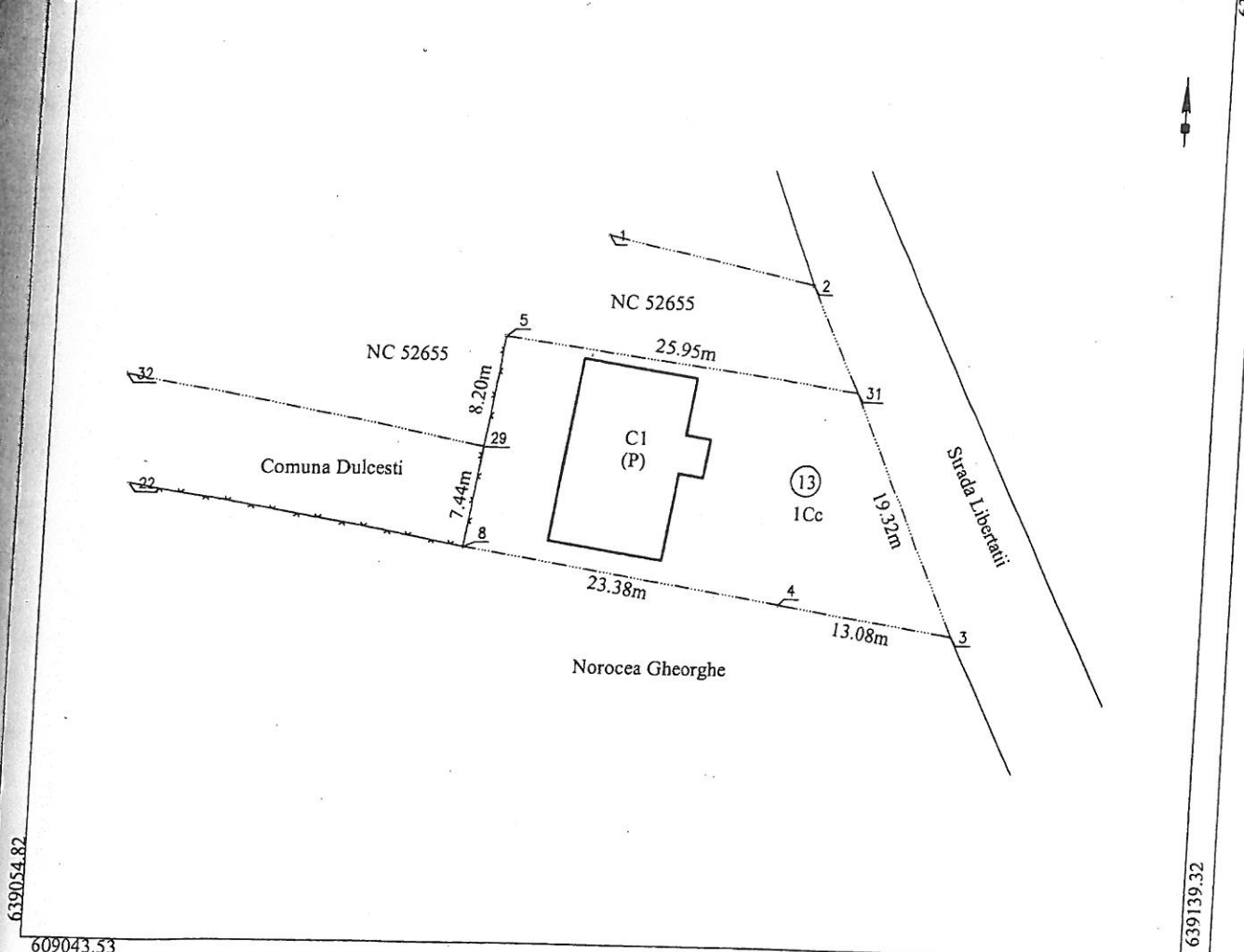
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
52654	500	Localitatea Rosiori, Strada Liberatii, Nr.13, Comuna Dulcesti, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
52654		Dulcesti

609119.86

609119.86

639054.82

639139.32



609043.53

609043.53

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

ACT DE DEZMEMBRARE

COMUNA DULCEȘTI, cu sediul în satul și comuna Dulcești, județul Neamț, având Cod de înregistrare fiscală (C.I.F.) 2613702, reprezentată de **NAHOI GHEORGHE**, cetățean român, având CNP 1660804272644, domiciliat în satul și comuna Dulcești, strada Iazului, nr. 70, județul Neamț, în calitate de primar al Comunei Dulcești, în calitate de proprietară a suprafeței de 1.166 (unamieunasutășaizecișase) m.p. teren arabil (din acte – 2.647 m.p.) situat în intravilanul satului Roșiori, comuna Dulcești, județul Neamț, între vecinii: la nord Comuna Dulcești, la sud Noroceă Gheorghe, la est drum sătesc și la vest Comuna Dulcești și NC 51421 - Școala Roșiori, teren înscris în Cartea Funciară nr. 50875 a comunei Dulcești și identificat cu număr cadastral 50875, după cum rezultă din încheierea nr. 9530 din 9 aprilie 2013, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman, având în vedere Hotărârea Consiliului Local al comunei Dulcești nr. 43 din 28 septembrie 2023 privind aprobarea documentației de dezmembrare a unui imobil, am hotărât să dezmembrăm terenul de mai sus, având dimensiunile prevăzute pe planul de amplasament și delimitare alăturat, ce face parte integrantă din prezentul act, prin formarea a 2 (două) corpuri de proprietate, după cum urmează:

- Lotul nr. 1 constă din suprafața de 500 (cincisute) m.p. teren arabil din totalul suprafeței de 1.166 (unamieunasutășaizecișase) m.p., teren situat în intravilanul satului Roșiori, comuna Dulcești, județul Neamț, având număr cadastral 52654, teren ce urmează a fi înscris în Cartea Funciară a localității cadastrale Dulcești, lot învecinat: la nord și la vest cu restul proprietății Comunei - lotul nr. 2 (număr cadastral 52655), la sud cu Noroceă Gheorghe și la est cu drumul sătesc, având dimensiunile prevăzute pe planul de amplasament alăturat, ce face parte integrantă din prezentul act;

- Lotul nr. 2 constă din suprafața de 666 (șasesuteșaizecișase) m.p. teren arabil din totalul suprafeței de 1.166 (unamieunasutășaizecișase) m.p., teren situat în intravilanul satului Roșiori, comuna Dulcești, județul Neamț, având număr cadastral 52655, teren ce urmează a fi înscris în Cartea Funciară a localității cadastrale Dulcești, lot învecinat: la nord cu Comuna Dulcești, la sud cu Noroceă Gheorghe și cu restul proprietății Comunei - lotul nr. 1 (număr cadastral 52654), la est cu drum sătesc și cu restul proprietății Comunei - lotul nr. 1 (număr cadastral 52654) și la vest cu Comuna Dulcești și NC 51421 - Școala Roșiori, având dimensiunile prevăzute pe planul de amplasament alăturat, ce face parte integrantă din prezentul act.

Menționăm că pe întreaga suprafață de 1.166 (unamieunasutășaizecișase) m.p. teren arabil există constituit un drept de superficie, uz și servitute în favoarea numitei VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA, cetățean român, având CNP 2810227270860, domiciliată în comuna Dulcești, satul Roșiori, strada

Libertății, nr. 13, județul Neamț, conform contractului nr. 1887 din 1 aprilie 2013, anexă la Hotărârea Consiliului Local al comunei Dulcești nr. 20 din 28 martie 2013, încheiat între COMUNA DULCEȘTI și VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA, întrucât pe acest teren se află o casă și o anexă gospodărească, proprietatea numitei VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA, dobândite de aceasta prin edificare în baza autorizației de construire nr. 8 din 7 august 2023 eliberată de Primăria comunei Dulcești, județul Neamț, construcții neintabulate în evidențele de publicitate imobiliară.

Terenul ce se dezmembrează are numere cadastrale 52654 și 52655 potrivit planului cadastral și fișelor bunului imobil anexate, avizate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț și întocmite de persoană fizică autorizată, care fac parte integrantă din prezentul act.

Terenul ce face obiectul prezentului act de dezmembrare aparține domeniului privat al Comunei Dulcești și este în administrarea Consiliului Local, conform Hotărârii Consiliului Local al comunei Dulcești nr. 4 din 31 ianuarie 2019 privind aprobarea inventarierii anuale a bunurilor din domeniul public și privat al comunei Dulcești, cu mențiunea că asupra terenului de mai sus nu există litigiu judecătoresc, nu a fost revendicat conform Legii nr. 10/2001 sau în baza altor legi cu caracter special privind fondul funciar de restituire a proprietății după cum rezultă și din adeverința nr. 224 din 15 ianuarie 2024, eliberată de Primăria comunei Dulcești, județul Neamț.

COMUNA DULCEȘTI, reprezentată de primarul NAHOI GHEORGHE, declarăm prin reprezentantul nostru legal, că terenul de mai sus este proprietatea Comunei Dulcești, nu este scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu judecătoresc, nu este grevat de sarcini după cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 1606 din 15 ianuarie 2024, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț - Biroul Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman.

Taxele și impozitele datorate către stat sunt achitate la zi după cum rezultă și din certificatele de atestare fiscală nr. 227 și nr. 226 din 15 ianuarie 2024, eliberate de Primăria comunei Dulcești, județul Neamț și consimțim la intabularea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate asupra corpurilor de proprietate de mai sus.

Menționăm că deținem certificatul de urbanism nr. 3 din 15 ianuarie 2024 eliberat de Primăria comunei Dulcești, județul Neamț.

Prezentul act de dezmembrare este necesar la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman.

Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial - LUMINIȚA TĂNASE din Roman, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și trei duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și două au fost eliberate părții.

PROPRIETARĂ,
COMUNA DULCEȘTI
reprezentată de primarul
s.s. NAHOI GHEORGHE



ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Biroul Individual Notarial - LUMINIȚA TĂNASE

Licența de funcționare nr. 229/4136/18.07.2019

Sediul Roman, strada Tineretului, nr. 11, județul Neamț

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.51

Anul 2024 luna ianuarie ziua 17

În fața mea, **LUMINIȚA TĂNASE**, notar public, la sediul Biroului Notarial, s-a prezentat azi:

NAHOI GHEORGHE, cetățean român, domiciliat în satul și comuna Dulcești, strada Iazului, nr. 70, județul Neamț, identificat cu cartea de identitate seria NZ nr. 007069/02.08.2018 eliberată de SPCLEP Roman, CNP 1660804272644, în calitate de primar al **COMUNEI DULCEȘTI**, cu sediul în satul și comuna Dulcești, județul Neamț, având Cod de înregistrare fiscală (C.I.F.) 2613702, care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

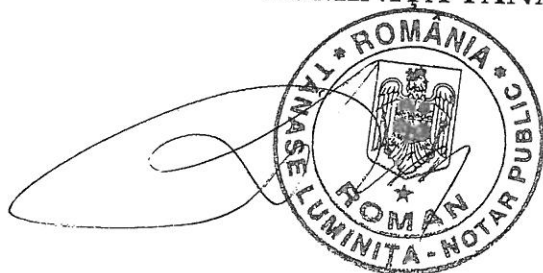
S-a perceput tarif ANCPI (Cod 2.2.2) în sumă de 120 lei, achitat cu chitanța nr. 0678939 din 17 ianuarie 2024.

S-a încasat onorariul în sumă de 600 lei + 114 lei TVA, achitat cu chitanța nr. 02154 din 17 ianuarie 2024.

NOTAR PUBLIC,
s.s./l.s. **LUMINIȚA TĂNASE**

"Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare,
de **LUMINIȚA TĂNASE**, notar public, astăzi, data autentificării actului,
și are aceeași forță probantă ca originalul."

NOTAR PUBLIC,
LUMINIȚA TĂNASE



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea cu drept de preempțiune
a unui teren intravilan în suprafață de 500 m.p. identificat cu nr. cadastral 52654,
situat în sat Roșiori, str. Libertății, nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț

Potrivit art. 129 alin.(1) și art.(6) lit.b din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

"Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale. În exercitarea atribuțiilor, consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii".

Temei legal pentru vânzare terenului către preemptor:

✓ art.364 alin.(1), din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

✓ **Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.**

✓ art. 1.730 și următoarele din Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

✓ **În condițiile stabilite prin lege sau contract, titularul dreptului de preempțiune, numit preemptor, poate să cumpere cu prioritate un bun. Dispozițiile prezentului cod privitoare la dreptul de preempțiune sunt aplicabile numai dacă prin lege sau contract nu se stabilește altfel. Titularul dreptului de preempțiune care a respins o ofertă de vânzare nu își mai poate exercita acest drept cu privire la contractul ce i-a fost propus. Oferta se consideră respinsă dacă nu a fost acceptată în termen de cel mult 10 zile, în cazul vânzării de bunuri mobile, sau de cel mult 30 de zile, în cazul vânzării de bunuri imobile. În ambele cazuri, termenul curge de la comunicarea ofertei către preemptor.**

Valoarea de piață a imobilului cu nr. cadastral 52654 înscris în cartea funciară a UAT Dulcești, va fi stabilită prin Raport de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

Luând act de cele expuse mai sus, propun spre analiză, dezbateră și aprobare domnilor consilieri.

Inițiator proiect,
CUCU PAUL DANIEL- primar

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA DULCEȘTI

Nr. 6969 din 20.10.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea cu drept de preempțiune
a unui teren intravilan în suprafață de 500 m.p. identificat cu nr. cadastral 52654,
situat în sat Roșiori, str. Libertății, nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț

Examinând referatul de aprobare nr.6968/20.10.2025 a domnului Cucu Paul-Daniel, primarul Comunei Dulcești, județul Neamț, precum și proiectul de hotărâre inițiat de către edil, în vederea vânzării suprafeței de 500 m.p. teren curți construcții, situat în intravilanul satului Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, aflat în domeniul privat al Comunei Dulcești, județul Neamț, conform H.C.L. nr.4 din 31.01.2019 privind aprobarea inventarierii anuale a bunurilor din domeniul public și privat al Comunei Dulcești, anexa nr.2, poziția 118, identificat cu nr. cadastral 52654, se cuvine analizarea în ședință de consiliu a acestui proiect propus pe ordinea de zi.

Autoritatea deliberativă, în speță Consiliul Local Dulcești, este în măsură să hotărască vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, iar constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor (*art.364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare*).

Prezentul referat de specialitate are ca obiect fundamentarea vânzării terenului situat în sat Roșiori, str. Libertății, nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț, aparținând domeniului privat al UAT Dulcești, identificat cadastral cu nr. CF 52654, în suprafață de 500 mp, teren pe care este edificată o construcție aparținând d-nei VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA.

Vânzarea se face în baza solicitării înregistrate la Primăria Dulcești sub nr. 6821 din 10.10.2025, formulată de VÎNTURACHE MIHAELA-PETRONELA, în calitate de proprietar al construcției existente pe terenul respectiv, autorizată cu nr. 8 din 07.08.2023.

Cadrul legal aplicabil:

- Codului Civil – art. 1730-1739 – privind dreptul de preempțiune,
 - O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul administrativ, art. 363 alin. (1)-(4), care reglementează vânzarea bunurilor din domeniul privat al UAT,
 - Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare,
 - H.G. nr. 907/2016 – privind elaborarea documentațiilor de avizare a lucrărilor,
- rezultă că persoana fizică/juridică proprietară a construcției beneficiază de un drept legal de preempțiune la cumpărarea terenului aferent, în condițiile stabilite de lege.

Vânzarea terenului se justifică prin:

1. Necesitatea reglementării regimului juridic al terenului ocupat de construcții;
2. Existența unei solicitări exprese din partea proprietarului construcției;
3. Aplicarea principiului legal al dreptului de preempțiune;
4. Valorificarea patrimoniului privat al UAT și realizarea de venituri la bugetul local.

Procedura propusă

1. Însușirea raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR privind stabilirea valorii de piață a terenului;
2. Transmiterea unei notificări către deținătorul construcției, prin care i se oferă terenul spre vânzare la prețul stabilit prin raportul de evaluare;
3. Dacă titularul dreptului de preemțiune acceptă oferta, se va întocmi contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică, cu aprobarea prealabilă a Consiliului Local;
4. În cazul în care titularul nu își exercită dreptul de preemțiune în termenul legal (30 zile de la comunicare), terenul poate fi scos la vânzare publică, în condițiile legii.

Având în vedere cele prezentate, se propune inițierea procedurii de vânzare a terenului situat în sat Roșiori, str. Libertății, nr. 13, comuna Dulcești, aparținând domeniului privat al UAT Dulcești, în suprafață de 500 mp, cu respectarea dreptului de preemțiune al proprietarului construcției și în baza prevederilor legale menționate anterior.

Secretar general al comunei
MIOARA CRISTINA ADOBRIȚEI



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL DULCEȘTI



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 79 din 20.10.2025

**la proiectul de hotărâre privind vânzarea cu drept de preempțiune
a unui teren intravilan în suprafață de 500 m.p.
identificat cu nr. cadastral 52654, situat în sat Roșiori, str. Libertății, nr. 13,
comuna Dulcești, județul Neamț**

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ,
ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ;**

Având în vedere:

Art.1730 și următoarele din Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, publicată în Monitorul Oficial nr. 511 din 24 iulie 2009, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la exercitarea dreptului de preempțiune;

Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Referatul de aprobare nr.6968/20.10.2025, a primarului comunei Dulcești, județul Neamț

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

Raportul de specialitate nr. 6969/20.10.2025, întocmit de secretarul general al comunei Dulcești, județul Neamț

Raportul de evaluare nr. 26/2025, întocmit de către expert evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ing. Dancea Carmen , 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, anexa nr.2, poziția 108;

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

Anunțul de inițiere a procedurii de consultare nr. 6975 din 20.10.2025

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 vânzarea cu drept de preempțiune a suprafeței de 500 mp, având categoria de folosință curți-construcții, situat în sat Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț, identificat cu nr. cadastral 52654, către doamna Vînturache Mihaela-Petronela, cu domiciliul în sat Roșiori, str. Libertății nr. 13, comuna Dulcești, județul Neamț, proprietară a construcției edificate pe terenul cu datele de identificare de mai sus.

Art.2. Se aprobă și se însușește Raportul de evaluare nr. 26/2025, întocmit de către expert evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, ing. Dancea Carmen , legitimație nr. 11968, cu o valoare de piață a terenului de 11.710 lei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Taxele și impozitele pentru terenul în suprafață de 500 m.p. cu datele de identificare de mai sus, vor fi achitate până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art.4. Prețul terenului obiect al vânzării este de 11.710 lei, conform Raportului de evaluare nr. 26/2025.

Art.5. Se împuternicește primarul comunei Dulcești, județul Neamț, să semneze contractul de vânzare-cumpărare la notarul public după îndeplinirea tuturor procedurilor legale.

Art.6. Secretarul comunei Dulcești, județul Neamț, va asigura comunicarea prezentei hotărâri primarului comunei, Instituției Prefectului – județul Neamț, pentru verificarea legalității, autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate.

INIȚIATOR – PRIMAR – CUCU PAUL DANIEL

Avizat pentru legalitate
Secretar general al comunei
ADOBRIȚEI MIOARA-CRISTINA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI DULCEȘTI
JUDEȚUL NEAMȚ
Nr. 6711 din 07.10.2025

REFERAT DE APROBARE

Președintele de ședință exercită următoarele atribuții principale:

- a) conduce ședințele consiliului local;
- b) supune votului consilierilor locali proiectele de hotărâri și anunță rezultatul votării, cu precizarea voturilor pentru, a voturilor împotrivă și a abținerilor numărate și evidențiate de secretarul general în procesul-verbal al ședinței;
- c) semnează procesul-verbal al ședinței;
- d) asigură menținerea ordinii, în condițiile regulamentului de organizare și funcționare a consiliului local;
- e) supune votului consilierilor locali orice problemă care intră în competența de soluționare a consiliului local;
- f) aplică, dacă este cazul, sancțiunile prevăzute la art. 80 alin. (1) sau propune consiliului aplicarea unor asemenea sancțiuni, după caz;
- g) semnează procesul-verbal de numerotare și sigilare a documentelor care au fost dezbătute în ședință;
- h) îndeplinește alte atribuții prevăzute de lege, de regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local sau alte însărcinări date de către consiliul local.

Analizând raportul de specialitate înaintat de către secretarul general al comunei, constatăm că este necesară alegerea unui președinte de ședință și am inițiat un proiect de hotărâre în acest sens.

PRIMAR,
CUCU PAUL-DANIEL

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
PRIMĂRIA COMUNEI DULCEȘTI
Nr.6712 din 07.10.2025

R A P O R T **DE SPECIALITATE**

Potrivit dispozițiilor art. 123 din Ordonanța de urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

(1) După declararea ca legal constituit, consiliul local alege dintre membrii săi, în termenul stabilit prin regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local, un președinte de ședință, pe o perioadă de cel mult 3 luni, care conduce ședințele consiliului și semnează hotărârile adoptate de acesta. Președintele de ședință se alege prin vot deschis cu majoritate simplă, prevăzută la art. 5, lit. ee).

(2) Consilierul local ales în condițiile alin. (1) poate fi schimbat din funcție, la inițiativa a cel puțin unei treimi din numărul consilierilor locali în funcție, prin hotărâre adoptată cu majoritate absolută.

(3) În cazul în care președintele de ședință lipsește, la propunerea consilierilor locali, din rândul acestora este ales un alt președinte de ședință, prin hotărâre adoptată cu majoritate simplă, care conduce ședința respectivă. Acesta exercită pentru această ședință atribuțiile prevăzute de prezentul cod pentru președintele de ședință.

(4) Președintele de ședință exercită următoarele atribuții principale:

- a) conduce ședințele consiliului local;
- b) supune votului consilierilor locali proiectele de hotărâri și anunță rezultatul votării, cu precizarea voturilor pentru, a voturilor împotrivă și a abținerilor numărate și evidențiate de secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale în procesul-verbal al ședinței;
- c) semnează procesul-verbal al ședinței;
- d) asigură menținerea ordinii, în condițiile regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local;
- e) supune votului consilierilor locali orice problemă care intră în competența de soluționare a consiliului local;
- f) aplică, dacă este cazul, sancțiunile prevăzute la art. 233 alin. (1) sau propune consiliului aplicarea unor asemenea sancțiuni, după caz;
- g) îndeplinește alte atribuții prevăzute de lege, de regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local sau alte însărcinări date de către consiliul local.

Secretar general al comunei,
ADOBRIȚEI MIOARA-CRISTINA



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 78 din 20.10.2025

**privind alegerea președintelui de ședință
a Consiliului Local Dulcești pentru perioada noiembrie 2025- ianuarie 2026**

Consiliul local al comunei Dulcești, județul Neamț;

Având în vedere:

- art. 15 alin. (2), art. 120 și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 3, art. 4 și art. 6 paragraful 1 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.123 din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare
- Art. 9 și 10 din Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 23 din 19.04.2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al consiliului local al comunei Dulcești, județul Neamț
- Referatul de aprobare nr.6711 din 07.10.2025 prin care domnul Cucu Paul-Daniel, primarul comunei, propune alegerea președintelui de ședință pentru perioada următoare;
- Raportul de specialitate nr.6712 din 07.10.2025 înaintat de către secretarul general al comunei Dulcești;
- Anunțul de inițiere a procedurii de consultare nr. 6975 din 20.10.2025
- Luând act de avizul favorabil al comisiei de specialitate;

În temeiul dispozițiilor art.129 alin. 1 lit. a și a art.196, alin.1 lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Domnul _____ este desemnat să conducă ședințele Consiliului Local Dulcești în perioada **noiembrie 2025 – ianuarie 2026**.

Art.2. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului, în termenul prevăzut de lege, primarului și prefectului județului și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe site-ul www.comunadulcesti.ro.

INIȚIATOR
PRIMAR
CUCU PAUL-DANIEL

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