



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL



Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: <http://www.comunaaroneanu.ro>

Hotărârea nr. 72

[cu privire la aprobarea: „documentației de atribuire privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 300 mp. identificat cadastral cu nr. 67.825 din domeniul privat al Comunei Aroneanu, județul Iași”]

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ARONEANU, legal constituit, întrunit la lucrările ședinței ordinare din data de 30 iunie 2022,

având în vedere: referatele de specialitate înregistrate sub numerele **20.346 din 26.05.2022** ale administratorului public (cu atribuții în administrarea domeniului public și privat la Comunei Aroneanu) – Paul – Sorin Munteanu și al consilierului juridic – Delia Cobjuc (în temeiul Acordului de Cooperare încheiat cu Asociația Comunelor din România – Filiala Județeană Iași) precum și al Compartimentului de Contabilitate - externalizat (în temeiul Contractului de prestări servicii încheiat între Comuna Aroneanu și Cabinet de Expertiză Contabilă Popa Ioana Anda nr. 1.142 din 31.01.2022) prin care se solicită Consiliului Local al comunei Aroneanu aprobarea: „documentației de atribuire privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 300 mp. identificat cadastral cu nr. 67.825 din domeniul privat al Comunei Aroneanu, județul Iași”, raport întocmit în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

luând act de: Raportul de evaluare întocmit de S.C. CONSULTANT EVALUATOR DENES S.R.L. înregistrat cu nr. 4.944 din 04.05.2022; H.C.L. Aroneanu nr. 71 din 30.06.2022 cu privire la aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Aroneanu, județul Iași; **proiectul de hotărâre înregistrat sub numărul 20.345 din 26.05.2022** cu privire la aprobarea propunerii mai sus menționate, proiect întocmit de către Primarul comunei Aroneanu, județul Iași, domnul Benoni Moruzi, în temeiul dispozițiilor art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ; referatul de aprobare înregistrat sub nr. **20.347 din 26.05.2022** - ca instrument de prezentare și motivare întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre în temeiul art. 138 alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ; - **avizului comisiei „Juridică și disciplină”** înregistrat sub numărul **20.407 din 23.06.2022** - comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat, **avizului comisiei „Amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism”** înregistrat sub numărul **20.407 din 23.06.2022** - comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat; **avizului comisiei „Agricultură, activități economico - financiare”** înregistrat sub **20.407 din 23.06.2022** - comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat; **avizului comisiei „Activități social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie, muncă și protecția socială, protecția copilului”** de înregistrat sub numărul **20.407 din 23.06.2022** - comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat; avize emise în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. c) și art. 141 alin. (12) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

examinând prevederile legale specifice în materie, respectiv: art. 47, art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1), alin. (2) din Constituția României, republicată; art. 3 paragraful 2 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15.10.1985; ratificată prin Legea nr. 199/1997; art. 7 alin. (2), art. 150 alin. (1) lit. c) coroborat cu art. 159 și art. 167 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare; art. 1 alin. (2), art. 3, art. 9, art. 96, art. 98, art. 105, art. 106, art. 311, art. 334-346; art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare; H.G.R. nr. 48/2007 pentru modificarea și completarea H.G.R. nr. 1.354/2001 publicată în M. Of. nr. 326/2002 privind atestarea domeniului public al județului Iași precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași – a se vedea anexa nr. 62 la hotărâre; H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată, completată și republicată; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; Legea nr. 351/2001 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a – IV – a Rețeaua de localități;

ca urmare a competențelor stabilite prin: art. 129 alin. (2) lit c) și alin. (6) lit. (b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și din considerentele prezentate adoptă următoarea

hotărâre

ART. 01. (1) Se aprobă documentația de atribuire constând în caiet de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul-cadru continand clauze contractuale obligatorii, formulare si modele de document privind vânzarea prin licitație publică a suprafeței de teren de 300 mp. având nr. cadastral 67.825, din domeniul privat al Comunei Aroneanu, astfel cum este prevăzută în Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Înstrăinarea terenului prevăzut la art. 1, se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile legale în vigoare, pe baza regulamentului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Aroneanu nr./2022.

ART. 02. (1) Se stabilește prețul minim de vânzare, astfel cum este stabilit în raportul de evaluare, prevăzut în Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Anexa nr. 2 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 03. Se împuternicește primarul comunei Aroneanu să stabilească prin act administrativ membrii comisiei de evaluare a ofertelor privind vânzarea prin licitație publică a suprafeței de teren de 300 mp. având nr. cadastral 67.825, din domeniul privat al Comunei Aroneanu.

ART. 04. (1) Se împuternicește primarul Comunei Aroneanu, domnul Benoni Moruzi pentru a semna contractul de vânzare – cumpărare.

(2) Taxele aferente operațiunilor notariale și pentru operațiunile de publicitate imobiliară, vor fi achitate de către cumpărătorul terenului.

ART. 05. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către personalul cu atribuții în domeniul achizițiilor publice de la nivelul unității administrativ teritoriale Aroneanu și de către compartimentul de contabilitate – externalizat.

ART. 06. Neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului proiect de hotărâre atrage de partea celor vinovați răspunderea materială, civilă, administrativă, disciplinară, contravențională sau penală, după caz.

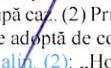
ART. 07. Copii de pe prezenta hotărâre se vor comunica Primarului, Viceprimarului, personalului nominalizat în prezenta hotărâre pentru luare la cunoștință și ducere la îndeplinire; Instituției Prefectului județului Iași - Serviciului controlul legalității actelor administrative, în vederea verificării legalității acesteia, se aduce la cunoștință publică prin publicarea pe internet la adresa: www.comunaroneanu.ro. prin grija responsabilului desemnat în acest sens.

Adoptat astăzi, 30 iunie 2022

Președinte de ședință,
Consilier local
Hergheligiu Emil



Contrasemnează pentru legalitate – Pentru secretar general al
comunei Aroneanu – Jeleanu Elena

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 72/30.06.2022 ^{^1}			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate o simplă o absolută o calificată ^{^1})	30.06.2022	
2	Comunicarea către primar ^{^2})	08.07.2022	
3	Comunicarea către prefectul județului ^{^3})	08.07.2022	
4	Aducerea la cunoștința publică ^{^4})+5)	08.07.2022	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ^{^4})+5)	08.07.2022	
6	Hotărârea devine obligatorie ^{^6}) sau produce efecte juridice ^{^7}), după caz	08.07.2022	

Extrase din [Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ](#), cu modificările și completările ulterioare: ^{^1}) [Art. 139 alin. \(1\)](#): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.” ^{^2}) [Art. 197 alin. \(2\)](#): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.” ^{^3}) [Art. 197 alin. \(1\)](#), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ... ^{^4}) [Art. 197 alin. \(4\)](#): „Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.” ^{^5}) [Art. 199 alin. \(1\)](#): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”



*ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL*



Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: [http : www.comunaaroneanu.ro](http://www.comunaaroneanu.ro)

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind

vânzarea suprafeței de teren de 300 mp. identificată cadastral cu numărul 67825, din domeniul privat al Comunei Aroneanu, județul Iași

CUPRINS

Capitolul I. Caiet de sarcini și modele de documente

Capitolul al II-lea – Fișa de date a procedurii

Capitolul al III-lea – Model de contract-cadru de vânzare-cumpărare



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL



Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: [http : www.comunaaroneanu.ro](http://www.comunaaroneanu.ro)

Capitolul I.

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea suprafeței de teren de 300 mp. identificat cadastral cu numărul cadastral 67825, din domeniul privat al Comunei Aroneanu, județul Iași

I. INFORMAȚII GENERALE

I.1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Suprafața de teren de 300 mp., având nr. cadastral 67825, care face obiectul licitației, se află în domeniul privat al Comunei Aroneanu, județul Iași. Terenul se află în intravilanul satului Dorobanț, comuna Aroneanu, județul Iași, fiind destinat construirii unei locuințe unifamiliale.

Persoanele interesate în vederea participării la licitație pot solicita informații la sediul Comunei Aroneanu – compartiment Ghișeu Unic și compartiment Juridic și Achiziții publice sau la numărul de telefon 0742088774.

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

Pentru o mai bună valorificare a suprafeței de teren mai sus menționată, Comuna Aroneanu propune organizarea unei licitații publice deschise cu deschidere de oferte.

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire a licitației este de **35.610 LEI (preț total teren)**, conform raportului de evaluare întocmit în acest sens de către doamna evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Deneș Tania Iuliana.

I.4. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **1.780,5 lei**, reprezentând 5% din prețul terenului, conform raportului de evaluare, la casieria Comunei Aroneanu, județul Iași.

I.5. TERMENE

În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice **anunțul de licitație** în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumpărătorul va achita prețul integral prin virament bancar, odată cu încheierea actului autentic de vânzare-cumpărare.

II. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

II.1. PRINCIPIILE CARE STAU LA BAZA PROCEDURII DE VÂNZARE A BUNURILOR IMOBILE DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI ARONEANU SUNT:

- a) transparența** - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni vânzător în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare-cumpărare, autentificat notarial, prin care persoana de drept public, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietate privată a vânzătorului, în schimbul unui preț. Primarul comunei Aroneanu va semna pentru și în numele comunei Aroneanu, actul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a comunei Aroneanu se fac integral venit la bugetul local.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

Vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a comunei Aroneanu, este reglementată de:

- a) Constituția României;
- b) Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- c) Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată;
- d) Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) HCL Aroneanu nr. 71 din 30.06.2022 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Aroneanu;

II.2. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani,

dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

II.3. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, în cuantum de **1.780,5 lei**.

Garanția de participare la licitație se va restitui în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare de către ofertantul câștigător, în baza unei cereri din partea acestuia.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta sau în cazul în care refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

II.4. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare este cel mai mare nivel al prețului.

III. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

III.1. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele de calificare, întocmite conform anexelor, vor fi introduse într-un plic sigilat, care va purta numele, prenumele ofertantului și adresa acestuia. Plicul va conține documentele de calificare.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

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

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

III.2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

- documentele de calificare se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica:

"LICITAȚIE PENTRU VÂNZAREA SUPRAFEȚEI DE TEREN DE 300 mp. AFLATĂ ÎN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI ARONEANU, JUDEȚUL IAȘI, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE UNIFAMILIALE"

- **A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____.**

Documentele de calificare introduse într-un plic sigilat se depun la registratura Comunei Aroneanu, județul Iași, la Compartimentul Ghișeu Unic.

III.3. DOCUMENTELE DE CALIFICARE

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente conform anexelor:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul (**anexa nr. 1**) și o declarație de participare (**anexa nr. 2**), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) copie după actul de identitate;
- c) copie xerox după chitanțele care atestă plata **caietului de sarcini și a garanției de participare** depuse;
- d) **certIFICATE FISCALE** prin care să se ateste faptul că nu are datorii față de bugetul de stat și față de bugetul local. Certificatul fiscal emis de primăria în raza căreia ofertantul își are domiciliul și certificatul fiscal emis de către A.N.A.F., vor fi depuse în formă originală. **În cazul persoanelor căsătorite, ambii soți vor prezenta certificatele fiscale în formă originală;**
- e) declarație notarială în care să se precizeze dacă ofertantul este căsătorit și regimul matrimonial ales, **unde este cazul, (anexa nr. 3);**
- f) copie după certificatul de căsătorie (**unde este cazul**).

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (anexa nr. 4), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

IV. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în prezentul caiet de sarcini.

IV.1. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componenta acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute în O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;

- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

IV.2. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației. Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

IV.3. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Prin excepție, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

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

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Aroneanu;
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Aroneanu.

Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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

IV.4. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

(1) Contractul de vânzare (capitolul al II-lea) cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului vândut, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

IV.5. NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data informării ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

IV.6. DEPUNERE, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație, în conformitate cu prevederile legale în materie.

V. DISPOZIȚII FINALE

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare - cumpărare de către notarul public și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

ANEXA NR. 1

OFERTANTUL

.....

INFORMAȚII GENERALE

1. Numele:

2. CNP:

3. Adresa domiciliu:

4. Telefon:

.....

Fax:

.....

...

E-mail:

.....

Ofertant,

.....

Semnătură

ANEXA NR. 2

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

**Pentru vânzarea suprafeței de teren de 300 mp, identificată cadastral cu nr. 67825, aflată în
domeniul privat al comunei Aroneanu, județul Iași**

Către,

PRIMARIA COMUNEI ARONEANU

Prin prezenta,

Subsemnatul

(numele și prenumele ofertantului),

îmi manifest intenția fermă de participare la licitația publică organizată în vederea vânzării suprafeței
de teren de 300 mp, identificată cadastral cu nr. 67825, aflată în domeniul privat al comunei Aroneanu,
în intravilanul satului Dorobanț, organizată în ședință publică la data
ora de către Primăria comunei Aroneanu.

Am luat cunoștință condițiile licitației, precizate în caietul de sarcini și îmi asum
responsabilitatea respectării acestora.

Oferta mea este valabilă timp de 60 de zile.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor, voi participa sau
voi desemna un reprezentant în baza unei procuri notariale.

Data

Ofertant

Semnătura

DECLARAȚIE

Subsemnatul/subsemnata, având CNP, domiciliat în, jud., identificat cu CI, seria MZ, nr., eliberată de la data de, cu valabilitate până la data de, cunoscând prevederile art. 292 din Codul Penal privind falsul în declarații, declar următoarele:

Sunt căsătorit(ă) cu numitul/numita având CNP, domiciliat în, jud., identificat cu CI, seria MZ, nr., eliberată de la data de, cu valabilitate până la data de sub regimul matrimonial al

Dau prezenta declarație pentru a fi depusă la dosarul ofertei pe care o înaintez în cadrul licitației publice din data, organizată de Comuna Aroneanu, județul Iași, având ca obiect vânzarea suprafeței de teren de 300 m.p. având nr. cadastral 67825, din domeniul privat al Comunei Aroneanu, județul Iași, în vederea construirii unei locuințe unifamiliale.

Tehnoredactată și autenticată la, azi, data autentificării, în exemplare.

Semnătura,

.....

ANEXA NR. 4

OFERTANT

OFERTĂ DE PREȚ

Subsemnatul/subsemnata.....

domiciliat(ă) în,

legitimat(ă) cu C.I. seria, nr. și având CNP

....., căsătorit(ă) cu

...../necăsătorit(ă),

formulez prezenta

OFERTĂ DE PREȚ

În cadrul licitației publice din data de privind vânzarea bunului imobil din domeniul privat al comunei Aroneanu, județul Iași, constând în suprafața de teren de 300 m.p., identificată cadastral cu nr. 67825.

Mă angajez ca, în cazul în care prezenta ofertă este stabilită câștigătoare, să închei contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică în termenul prevăzut de lege.

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă pentru o durată de 60 de zile de la data stabilită pentru desfășurarea licitației.

Data

Ofertant

Semnătura

Capitolul al II-lea

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

I. Denumirea și sediul autorității publice:

a) Denumire: COMUNA ARONEANU

b) Sediul: strada Aron-Vodă, nr. 47, comuna Aroneanu, județul Iași

c) Date de contact:

- telefon: 0232299255

- e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com

- www.comunaaroneanu.ro

- persoana de contact: Moruzi Benoni– Primar

II. OBIECTUL VÂNZĂRII:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea cumpărării terenului situat în comuna Aroneanu, identificat cadastral cu numărul 67825, în suprafață de 300 mp, teren ce aparține domeniului privat al comunei Aroneanu.

III. MOTIVELE CARE JUSTIFICĂ ÎNȚIEREA VÂNZĂRII:

Rățiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- necesitatea administrării eficiente și eficace a domeniului privat al comunei Aroneanu;
- atragerea de venituri la bugetul propriu;
- creșterea veniturilor concomitant cu reducerea cheltuielilor de întreținere a terenului.

IV. PROCEDURA DE VÂNZARE:

În vederea valorificării prin vânzare a suprafeței de teren de 300 mp. având nr. cadastral 67825, din domeniul privat al Comunei Aroneanu, județul Iași, se va organiza o procedură de licitație deschisă cu depunere de oferte în plic sigilat.

Procedura de licitație deschisă va debuta cu publicarea anunțului privind licitația în Monitorul Oficial al Romaniei, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet a Primăriei comunei Aroneanu.

Toate informațiile cu privire la obiectul vânzării, condițiile pe care trebuie să le îndeplinească participanții și modul de desfășurare a licitației vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria comunei Aroneanu.

Contravaloarea documentației de atribuire este de 30 lei.

Garantia de participare la licitație este de 1.780,5 lei (5% din valoarea bunului, stabilită de evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R.).

5. ELEMENTE DE PREȚ:

Prețul de pornire a licitației este de 35.610 LEI (preț total teren), conform raportului de evaluare întocmit în acest sens de către doamna evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Deneș Tania Iuliana.

Garanția de participare la licitație: 1.780,5 lei (5% din valoarea bunului, stabilită de evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R.)

Prețul documentației de atribuire: 30 lei.

Capitolul al III-lea

Contract de vânzare-cumpărare -cadru

Între:

1. Subscrisa, COMUNA ARONEANU, județul Iași, persoană juridică de drept public, având CIF 4540038, reprezentată legal de către domnul – în calitate de PRIMAR, cetățean român, având CNP, domiciliat în, jud., identificat cu CI, seria MZ, nr., eliberată de la data de, cu valabilitate până la data de, **în calitate de vânzătoare** și

2., având CNP, domiciliat/ă în, jud., identificat cu CI, seria MZ, nr., eliberată de la data de, cu valabilitate până la data de, căsătorit/ă sub regimul cu cetățean roman având CNP **în calitate de cumpărător**, a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

Subscrisa, COMUNA ARONEANU, județul Iași, reprezentată legal de către domnul – în calitate de PRIMAR, VINDE domnului/doamnei, cu titlu de bun comun cu soția sa/soțul său /bun propriu, terenul situat în intravilan conform PUZ al satului, comuna Aroneanu, județul Iași, în suprafață totală de, identificat topografic ca fiind amplasat în, compus din, identificat cadastral cu nr., teren înscris în Cartea Funciară nr. a localității Aroneanu.

Terenul ce face obiectul prezentului contract de vânzare a fost dobândit în baza

Eu,, în calitate de Primar al Comunei Aroneanu, județul Iași, în calitate de vânzătoare, declar că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu este scos din circuitul civil, nu formează obiectul vreunui litigiu pe rolul instanței judecătorești, nu este sechestrat, vândut, donat sau ipotecat în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, nu am încheiat contracte de vânzare sau alte convenții cu alte persoane în legătură cu terenul ce face obiectul prezentului act, nu face obiectul vreunei cereri de retrocedare, nu sunt litigii cu vecinii sau alte persoane fizice sau juridice, este liber de orice sarcini, servituți sau procese, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare

nr., eliberat de A.N.C.P.I – O.C.P.I. Iași, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, comuna Aroneanu stăpânindu-l continuu și netulburată de nimeni de la dobândirea dreptului de proprietate și până în prezent, are taxele și impozitele achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de Atestare Fiscală nr. eliberat de Primăria comunei Aroneanu, județul Iași și garantează pe cumpărător de orice evicțiune, totală sau parțială, precum și pentru vicii ascunse, potrivit art. 1695 și 1707 Cod Civil, iar situația de fapt și de drept pe care se întemeiază vânzarea este cea rezultată din actele pe care le-a prezentat notarului public, fiind singura responsabilă de eventualele neconcordanțe dintre acestea și realitate.

De asemenea, eu,, în calitate de Primar al comunei Aroneanu, județul Iași, în calitate de vânzătoare, declar prin prezenta, pe propria răspundere, sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile Codului Penal privitoare la falsul în declarații, că nu am cunoștință de existența vreunei acțiuni de anulare a actelor de dobândire anterioare ale imobilului și nici de existența vreunei cereri de reconstituirea dreptului de proprietate în favoarea unor alte persoane fizice sau juridice, în temeiul vreunui act normativ. De asemenea, declar că terenul ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu este străbătut de nicio magistrală, conducte, rețele utilitare, nu se află în zona de protecție a unui monument istoric și/sau sit arheologic, astfel cum acestea sunt definite prin Legea nr. 422/2001, nu se suprapune cu terenuri afectate de cimitire, operă comemorativă de război, și nu cunosc să existe vreun viciu ascuns ori vreo altă cauză care să împiedice utilizarea imobilului conform destinației lui și este identic cu cel descris în schița cadastrală aferentă actelor de proprietate, precum și cu cel indicat de subsemnatul. Totodată, eu,, în calitate de Primar al comunei Aroneanu, județul Iași, în calitate de vânzătoare, declar că nu există niciun proces-verbal, procedură de executare silită direct sau indirectă, sau nicio altă procedură legală în legătură cu proprietatea, posesia sau folosința întregului imobil ce face obiectul prezentului act sau a unei părți a acestuia și nici nu am cunoștință că vreo altă persoană sau autoritate să acționeze în acest sens.

Prețul ferm al vânzării este de și s-a achitat la data de, de către cumpărător, prin virement în contul deschis pe numele Comunei Aroneanu la Trezoreria Iași.

Noi, părțile contractante, am luat la cunoștință de prevederile legii potrivit căreia nedeclararea prețului real duce la nulitatea prezentului act și ne asumăm responsabilitatea declarării prețului din prezentul contract.

Transmiterea proprietății, cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se face astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare, conform art. 1674 și art. 1685 din Codul Civil.

Totodată, s-a pus în vedere cumpărătorului obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil ce face obiectul prezentului act, conform art. 1690 Cod Civil, pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătoarea are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Cumpărătorul intră în stăpânirea de drept și de fapt asupra terenului cumpărat începând de astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare, dată de la care se preia și riscul contractului.

Eu,, în calitate de cumpărător, declar sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile art. 326 Cod Penal, privitoare la falsul în declarații că sunt/nu sunt căsătorit, înțeleg să cumpăr de la Comuna Aroneanu, județul Iași, în calitate de vânzătoare, reprezentată legal de către domnul – în calitate de Primar imobilul descris mai sus și să dobândesc dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract de vânzare cu titlu de bun propriu/comun, cu prețul și în condițiile stabilite în prezentul contract, cu care sunt de acord.

De asemenea, eu,, în calitate de cumpărător, declar că mi s-au adus la cunoștință situația juridică și proveniența imobilului descris mai sus, ce face obiectul prezentului înscris și știu că acesta nu este scos din circuitul civil, nu formează obiectul vreunui litigiu, nu este sechestrat, vândut, donat sau ipotecat în favoarea vreunui persoane fizice sau juridice, nu constituie aport în natură la capitalul social al niciunei societăți comerciale sau asociații familiale, nu face obiectul niciunui contract de comodat sau cedare în orice alt mod a folosinței, este liber de orice sarcini, privilegii, interdicții sau procese, are taxele și impozitele achitate la zi așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. eliberat de Primaria comunei Aroneanu, județul Iași, am luat la cunoștință despre amplasamentul, dimensiunile, vecinătățile și geometria arătate în documentația cadastrală și menționez în mod expres că nu o scutesc pe vânzătoare de garanția contra evicțiunii și viciilor ascunse, prevăzute de art. 1695 și 1707 Cod Civil și semnez prezentul contract de vânzare în aceste condiții.

Totodată, eu,, în calitate de cumpărător, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile Codului Penal, cu privire la falsul în declarații, că mi s-a pus în vedere de către notarul public obligația de a verifica starea bunului imobil ce face obiectul prezentului act, în momentul încheierii contractului, stare pe care o cunosc și cu care sunt de acord.

Noi, părțile contractante, declarăm că ni s-au adus la cunoștință dispozițiile art. 461 și ale art. 466 ale Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal referitoare la obligația părților de declarare a achiziției imobilului la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale, în termen de 30 de zile de la data achiziționării.

Tariful de publicitate imobiliară și onorariul privind perfectarea prezentului contract privesc pe cumpărător și au fost calculate la suma de lei, declarată de părți, astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare. Nu se datorează impozit din tranzacția imobiliară,

conform dispozițiilor art. 11, alin. 1 din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările ulterioare.

Prețul total fixat și datorat de către cumpărător este cel menționat în prezentul act, fără a mai fi purtător de alte taxe și impozite.

Eu,, în calitate de Primar al comunei Aroneanu, județul Iași, în calitate de vânzătoare, mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului act.

Eu,, notar public, mă oblig să solicit din oficiu Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, înscrierea în cartea funciară a prezentului act, în ziua întocmirii lui sau cel târziu în prima zi lucrătoare consecutivă celei în care s-a întocmit actul.

Noi, părțile contractante, declarăm că am citit actul, că acesta reprezintă voința noastră reală, liber exprimată și neviciată, am înțeles pe deplin sensul termenilor utilizați la redactarea actului, ca urmare a lămuririlor date de notarul public din oficiu și la solicitarea noastră și consecințele ce decurg din executarea acestuia, pe care le acceptăm și consimțim autentificarea în aceste condiții.

Tehnoredactat și autentificat la, azi, data autentificării, **într-un singur exemplar original**, ce va rămâne în arhiva Biroului Notarial și un număr de duplicate, având aceeași forță probantă ca originalul, din care 1 exemplar pentru O.C.P.I. Iași, exemplare s-au eliberat părților semnatare și 1 exemplar pentru arhiva biroului notarial.

VÂNZĂTOARE,

COMUNA ARONEANU, JUDEȚUL IAȘI,

Reprezentată legal prin Primar,

.....

CUMPĂRĂTOR,

.....

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.

Anul, luna, ziua

În fața mea,, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1., cetățean român, având CNP, domiciliat în, identificat cu CI, seria, nr., eliberată de, în calitate de PRIMAR al comunei Aroneanu, județul Iași, persoană juridică de drept public, având CIF 4540038;

2. cetățean român, având CNP, domiciliat în, identificat cu CI, seria, nr., eliberată de, în nume propriu,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul și consecințele juridice și că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

Adoptat astăzi, 30 iunie 2022

**Președinte de ședință,
Consilier local,
Hergheligiu Emil**



**Contrasemnează pentru legalitate – Pentru secretar general al
comunei Aroneanu – Jeleanu Elena**

Prezenta documentație de atribuire a fost întocmit de către doamna Delia Cobjuc – consilier juridic la Comuna Aroneanu, în temeiul Acordului de Cooperare încheiat cu Asociația Comunelor din România – Filiala Județeană Iași.

**RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN**

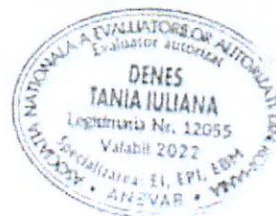
ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2022 2042/27.04.2022	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI	Nr.
------------------------------	--------------------------	---	-----

1. EVALUATOR AUTORIZAT	DENES TANIA IULIANA
Legitimatie/Autorizare ANEVAR	Nr. 12055/0668
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 Eur /Certificat 35164 cu valabilitate 31.12.2021 50.000 Eur /Certificat 35165 cu valabilitate 31.12.2021
Reprezentant –funcția	Denes Tania Iuliana, evaluator la SC CONSULTANT EVALUATOR DENES SRL, J22/3674/2017; CUI 38628410, cu sediul social in sat/com Tomești, NC 61095 Hala CI Birou 2, jud. Iasi
Expert evaluator	Denes Tania Iuliana
Parafa	Nr. 12055 – valabilă 2022
Adresa evaluatorului	Jud. Iasi, loc. Tomești, bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27 Telefon: 0740/160487; E-mail: tania_iuliana@yahoo.com

2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi
Adresa	Sat Aroneanu, str. Aron Voda nr. 47, Comuna Aroneanu, Jud. Iasi, CP 707020.
UTILIZATOR DESEMNAT AL RAPORTULUI	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi, CUI 4540038, tel. 0232299255

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren din intravilanul satului Dorobanț, format din parcela IV de 300 mp din T84, cu NC/CF 67825, conform Dc din 18.11.2021, aflat in domeniul privat al UAT Aroneanu, jud. Iasi. Are deschidere la drum de 14,70 ml spre Sud. Are acces la utilitatile zonei, respectiv energie electrica si retea de apa. Este imprejmuit cu gard de plasa. Este liber, putand fi construit, deoarece in zona se afla constructii constructii rezidentiale si comerciale, respectiv sedii de firme.
Proprietar	Persoană juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi
Adresa proprietății	Intravilanul satului Dorobanț, com. Aroneanu, jud. Iasi
Conditii limitative deosebite	Se evalueaza o parcela de teren din satul Dorobanț, comuna Aroneanu, jud. Iasi, in vederea unei eventuale tranzactii.

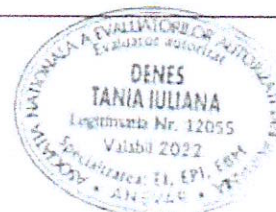
4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	7.200 Eur echivalent 35.610 Lei



HH

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Pentru o eventuala tranzacționare
	DATA INSPECȚIEI TERENULUI	Inspeția a fost efectuată la data de 01.03.2022 (pag. 16); identificarea se realizează pe baza aplicației GEOPORTAL ANCP (pag. 15) și a actelor de proprietate(de la pag. 17).
	DATA EVALUĂRII	27.04.2022
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	27.04.2022
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 4,9457 Lei

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietății, conform CF, partea I ▪ Proprietar și dobândire, conform CF partea a IIa ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa Acte de proprietate: Contract schimb imobiliar aut. 191/28.01.2022 de NP Vlad Cerasela Încheiere și extras CF nr. 16611/31.01.2022 Dreptul de proprietate: Deplin, cu drept de atestare a dreptului de proprietate - Cartea Funciară : 67825/Aroneanu, județ Iași - Număr cadastral: 67825/Aroneanu, județ Iași - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Încheiere CF - Extras de Carte Funciară: nr. 16611/31.01.2022 În ANEXE este prezentată copia actelor.
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Extras CF nr. 16611/31.01.2022
	MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din C Funciară	În planul de amplasament și delimitare a imobilului din 18.11.2021 este precizată cat. arabil și nu vie, cum e corect; în extrasul CF nr. 16611/31.01.2022 se menționează cat. de teren vie.
	7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Documentația cadastrală din 18.11.2021. Teren din intravilanul satului Dorobanț, format din parcela IV-p2/3 de 300 mp din T84, cu NC/CF 67825. În ANEXE este prezentată identificarea scriptică conform actelor prezentate și a planului de amplasament și delimitare a imobilului și prin aplicația GEOPORTAL ANCP. Identificarea faptică s-a făcut prin inspecția din 01.03.2022.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren cat. Vie, care este liber, neexploatat.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE Se completează diferențiat, funcție de zonă: urban sau rural	RURALA: Terenul este situat în jud. Iași, com. Aroneanu, sat Dorobanț, cu ieșire spre drum local, spre DJ, aflat la o distanță de cca 7 km de mun. Iași, parcurs pe DJ282G până în zona Cric. Periferic în localitate, periferic față de Iași.



ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Cu acces asigurat la drum de acces, spre DJ către Iasi și drumuri locale. Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, în funcție de tipul drumului județean.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri extravilane, de categoria pasune sau alte categorii, din domeniul public al Comunei Aroneanu, jud. Iasi. ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, respectiv microbuze sau mijloace de transport proprietate personală, cu posibilitatea deplasării cu ușurință spre Iasi și spre alte localități învecinate. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate în centrul comunei. ▪ Unități de învățământ - locale: școlar, gimnaziu ▪ Unități medicale - cabinete de medicină de familie ▪ Instituții de cult - biserica ortodoxă locală.
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea de energie electrică: în localitate ▪ Rețea de apă: în localitate ▪ Rețea de gaze: inexistentă ▪ Rețea de canalizare: în localitate ▪ Rețea de telefonie: mobilă și fixă, existentă, în localitate.
GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u> (rezultat din observații sau informații ale evaluatoarei, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Absența poluării – învecinată cu terenuri de categorii diverse
AMBIENT	▪ Liniștit; Trafic auto moderat, având ieșire la drumuri locale.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință periferică – fata de mun. Iasi. Amplasare favorabilă, într-o zonă cu activități de agrement în localitate. Dotări și rețele edilitare minime. Poluare redusă. Ambient civilizat.

TEREN

10.	DESCRIEREA TERENULUI
DATE GENERALE	Teren din intravilanul satului Dorobanț, format din parcela IV de 300 mp din T84, cu NC/CF 67825. Are deschidere la drum de 14,70 ml spre Sud. Are acces la utilitățile zonei, respectiv energie electrică și rețea de apă. Este împrejmuit cu gard de plasa.
DESCRIERE	Forma: aproape paralelogram: laturi de 14,7 ml x 26,75 ml Deschidere la drum: la DS. Cu acces la utilități: energie electrică și rețea de apă
RESTRICȚII	Privind construirea: poate fi construit, cu construcții în imediata vecinătate: comerciale și rezidențiale. Restricții – nu se cunosc.

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

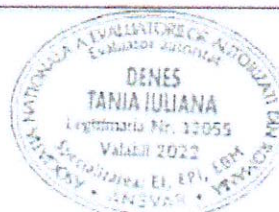
DEFINIREA PIEȚEI ȘI
SUBPIEȚEI

- Piața este una locală, care se afla în general în creștere, înregistrându-se mai multe tranzacții în ultimii ani.
- Piața terenurilor libere comparabile este în creștere în ultimii ani, datorită în special construcțiilor de case în comună.



HH

NATURA ZONEI	▪ Zonă de rezidențială în vecinătate și zona comercială în localitate. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare datorită situației economice actuale; ▪ Din punct de vedere economic: zona periferică față de centrul comunei și de mun. Iași. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: stabilite prin HCL, dar mai mici decât în mediul urban.
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ În creștere
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În creștere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ 22 – 28 Eur/mp, conform ofertelor identificate pe piața imobiliară pentru terenuri în zonă.
RISURI PENTRU PROPRIETATEA EVALUATA	Risc general datorat situației economice actuale posibil să se degradeze în timp și implicit de generarea înghețării pieței imobiliare. Riscuri specifice datorate amplasării într-o zonă rurală. Riscul de piață, care poate afecta la un moment dat pe toți participanții și toate activele comparabile, mai ales că imobilul analizat se află în mediul rural, într-o zonă cu cerere mai mică de achiziționare și/sau închiriere de construcții cu destinație comercială. Riscul sistematic, care poate afecta piața în ansamblul ei la un moment dat. Riscul financiar reprezentat de incertitudinea în ceea ce privește realizarea unor venituri viitoare preconizate pentru proprietar, care este generator de venituri pe o perioadă medie și lungă și care ar putea influența situația economică generală la un moment dat.
VANDABILITATEA TERENULUI	În ceea ce privește posibilitatea valorificării terenului analizat, există piață pentru acest tip de bun imobiliar, care cu un marketing adecvat va putea avea lichiditate în perioada următoare. Piața imobiliară, în speța a terenurilor, în general, se află în creștere în ultimii ani datorită relansării creditelor, care afectează volumul tranzacțiilor. În cadrul pieței de acest tip de bunuri se efectuează tranzacții în urma cărora se schimbă drepturi de proprietate contra banilor. Ofertanții de pe piață sunt proprietari persoane juridice, agențiile imobiliare și proprietarii persoane fizice. Vânzările se fac pe zone, în funcție de suprafețe, tipuri de teren, acces față de drumuri, facilități, utilități. Factorul decisiv poate fi prețul negociat sau solicitat pe mp. Echilibrul pieței este destul de ridicat, ținând cont de marjele de profit la segmentul dezvoltatori. Prețurile nu oscilează foarte mult, ele fiind stabilite pe mp suprafața pe zone, determinat de cerere și oferta în fiecare zonă în parte.



H

	Cresterea cererii pe aceasta piata in ultimii ani prin vanzarile de terenuri folosite in constructii de case a dus la mentinerea si chiar cresterea preturilor pe mp. Valorificarea terenului se va putea realiza in 6-24 luni.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Este definita ca cea mai probabila utilizare proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate; trebuie sa tina seama de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Cea mai buna utilizare a unei proprietati trebuie sa indeplineasca 4 criterii: -sa fie permisa legal (legalitatea investitiei propuse, posibilitatile de obtinere a avizelor si autorizatiilor); -sa fie fizic posibila (posibilitatea realizarii investitiei in contextul caracteristicilor terenului, poluarii mediului, regimului urbanistic al zonei); -sa fie fezabila financiar (se determina daca investitia poate sa produca un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului); -maxima productiva (sa genereze un venit maxim pentru investitor) Valoarea de piata, in ipoteza celei mai bune utilizari, reprezinta cea mai mare valoare care s-ar putea obtine pentru imobil intr-o ipoteza propusa care sa fie legala, fizic si financiar fezabila si maxim productiva. Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru constructii rezidentiale.
CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA TERENURILOR	▪ Dezechilibru in favoarea Ofertei, cu tendinta de crestere a pietei, cu tranzactii mai multe in ultima perioada; ▪ REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea cresterii/mentinerii preurilor la terenuri libere; ▪ VANDABIL, datorita posibilitatii de exploatare pentru activitati diverse. Se vor anexa oferte care sustin elementele de piata (pag 11-13).

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2022	Standarde generale : • SEV 100 – CADRUL GENERAL • SEV 101 – TERMENII DE REFERINTA A EVALUARII • SEV 102 – IMPLEMENTARE • SEV 103 – RAPORTARE • SEV 104 – TIPURI ALE VALORII • SEV 105 – ABORDARI SI METODE DE EVALUARE Standarde pentru active: • SEV 230 – DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE • GEV 630 – EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE Standarde pentru utilizari specifice: • SEV 400 – VERIFICAREA EVALUARII
CADRUL LEGAL	• Codul fiscal • Codul Administrativ

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piata

Mai jos este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin piata.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	7.200 Eur, echivalent 35.610 Lei
--	---



HH

Estimarea valorii terenului se poate face prin aplicarea a 6 metode:

- metoda comparației directe
- metoda alocării sau a proporției
- metoda extracției
- metoda parcelării
- metoda reziduală
- metoda capitalizării rentei funciare.

Din cele 6 metode vom evalua terenul prin **metoda comparației directe** deoarece aceasta utilizează valori de tranzacționare reale, datelor utilizate putându-li-se garanta corectitudinea.

Abordarea prin piața pentru teren prin metoda comparației directe se regăsește în ANEXA la pg. 9-10.

Se va evalua terenul prin **metoda comparației directe**, deoarece aceasta utilizează valori de tranzacționare reale, datelor utilizate putându-li-se garanta corectitudinea, iar pentru capitalizarea rentei funciare nu s-au prezentat date necesare parcurgerii etapelor specifice necesare calculării venitului net anual generat de teren și de capitalul investit pentru teren în cazul proprietarului fermier sau a rentei funciare generate numai de teren în situația rentei și cheltuielilor anuale pentru proprietarul arendașilor. În aplicarea comparației directe sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele de vânzare și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

Pentru ca proprietățile comparabile să fie similare, amplitudinea și numărul diferențelor dintre acestea și proprietatea subiect ar trebui să fie cât mai mici. Comparabilele se selectează din cele care au aceeași CMBU.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau deosebiri.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile. Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Se consideră ca prețurile sunt stabilite de piață. Valoarea proprietății este estimată în urma studiului prețurilor de pe piața ale proprietăților comparabile pe segmentul respectiv de piață.

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, restricțiile juridice, condițiile de finanțare și condițiile de piață, localizarea, calitatea și caracteristicile terenului, situația care a determinat prețul, utilizarea permisă și/sau zonarea proprietății, suprafața. Prin studierea pieței imobiliare nu s-au identificat tranzacții efective, notariale.

S-au identificat la vânzare parcele de teren cu caracteristici asemănătoare, din com. Aroneanu, jud. Iași, la valori cuprinse între 22 Eur/mp până la 28 Eur/mp pentru parcele de teren cu diverse suprafețe (pag. 12 – 14).

Prețul stabilit de evaluator = 24 Eur/mp

Valoarea terenului de 300 mp: 7.200 Eur, echivalent 35.610 Lei.

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

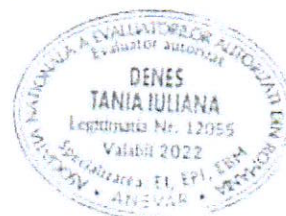
Tipul de valoare adecvat, în relație cu scopul, este baza evaluării.

Conform scopului precizat în comandă, cel al vânzării proprietății, valoarea adecvată estimată va fi **valoarea de piață**, un tip de valoare pe baza Standardului de Evaluare SEV 100. Această valoare este înțeleasă ca fiind valoare unei proprietăți fără luare în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare, a taxelor asociate cu vânzarea și a oricărei ipotece sau gaj asupra imobilului evaluat.

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, prin care se recomandă pentru evaluarea proprietăților imobiliare în vederea vânzării estimarea valorii de piață.

Evaluarea reprezintă o estimare a valorii de piață a bunurilor evaluate așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2022.

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



Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării, atât timp cât condițiile inițiale care au stat la baza raportului de evaluare nu s-au schimbat.

13.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alți decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare nu este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zonă.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în Eur și Ron (Lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.



13.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta sursele de informare în condițiile în care piața imobiliară actuală este a cumparatorului, și nu a vânzătorului.

Valorile comparabilelor la proprietăți asemănătoare au fost preluate de pe site-urile de vânzări imobiliare de la pag. 12-14, cu mențiunea că sunt oferte aflate la vânzare, neavând informații cu privire la tranzacții efective în perioada anterioară.

14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU IVS

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022, cât și cu ipotezele și ipotezele suplimentare cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblul său / și doar pentru scopul precizat în el.

Rezultatele prezentate exprimă opinia evaluatorului asupra valorii de piață la data de referință a evaluării – respectiv 27.04.2022.

Cerțile prin prezenta ca părțile analizate în acest raport au fost inspectate de către evaluator ANEVAR Denes Tania Iuliana care a transmis toate datele în vederea evaluării.

Nu sunt recuzat / descalificat să evaluez această proprietate. Inspectia imobilului s-a făcut în 01.03.2022.

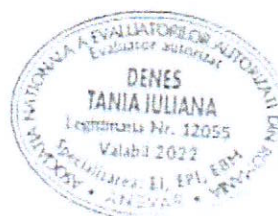
Elaboratorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), cu legitimația 12055/2022.

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnata Denes Tania Iuliana, în calitate de reprezentant legal al SC CONSULTANT EVALUATOR DENES SRL, J22/3674/2017, CUI 38628410, cu sediul social în sat/cor. Tomesti, NC 61095, Hala C1, Birou 2, jud. Iasi, cu autorizație 0668/2022 și evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., membru titular cu legitimația 12055/2022, având certificare de asigurare profesională 39483 și 39484 cu valabilitate 31.12.2022, tel. mobil 0740/160487, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. 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; la data prezentei lucrări s-a efectuat inspectia în data de 01.03.2022, lucrarea fiind realizată pe baza documentelor de proprietate anexate și a identificării pe baza aplicației GEOPORTAL ANCP.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

NOTA: Evaluatorul este doar un consultant și nu un factor decizional. Imobilul evaluat va putea fi tranzacționat.



16. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATĂ	7.200 Eur, echivalent 35.610 Lei
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

SC CONSULTANT EVALUATOR DENES SRL

REPREZENTANT LEGAL

și

EVALUATOR AUTORIZAT

DENES TANIA IULIANA

ȘTAMPILA

și

SEMNĂTURA



ANEXE

Grila comparatiilor de piata

Elemente de comparatie	Proprietate analizata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Prêt oferta	oferta neg	22	28	26
		euro/mp	euro/mp	euro/mp
Influenta negociere		of neg	of neg	of neg
		-12%	-12%	-12%
		-2,6	-3,4	-3,1
Pret probabil		19,4	24,6	22,9
Elemente specifice tranzactiei				
Drept de proprietate transmis	Integral	similar	similar	Similar
		0	0	0
Pret ajustat		19,36	24,6	22,9
Conditiiile pietei	apc.22	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat		19,36	24,6	22,9
Conditii de finantare	plata integrala cu credit bancar	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat		19,36	24,6	22,9
Elemente specifice proprietatii				
Amplasare in localitate	Dorobani	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		19,36	24,6	22,9
Influenta suprafata teren	300	2830	700	1300
		-10%	-2%	-4%
		-1,9	-0,5	-0,9
Pret ajustat		17,4	24,1	22,0
planitate teren	plan	similar	similar	Similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		17,42	24,1	22,0
Cale de acces	Acces la drum local	acces la drum local	acces la drum local	acces la drum local
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		17,42	24,1	22,0
Rețele de utilitati	en el, apa, canalizare	Utilitatile zonei	Utilitatile zonei	Utilitatile zonei
		0%	0%	0%



HH

		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		17,4	24,1	22,0
Raport laturi teren	raport 1/2,8	rap 1/1	rap 1/1	rap 1/1
		0%	0%	0%
		0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		17,4	24,1	22,0
Destinație	rezidentiala	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		17,4	24,1	22,0
Caracteristici specifice	zona rezidentiala, fara caract specifice	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		17,4	24,1	22,0
Nr. Ajustari		0	0	1
Ajustari absolute / procentuale		1,936	0,493	0,915
		9%	2%	4%

Element 1 – Drept de proprietate transmis

Dreptul de proprietate asupra terenului este absolut, similar celor 3 terenuri prezentate. Ajustari nule.

Element 2 – Condițiile pieței

Data de referință a evaluării este aprilie 2022, data pentru care sunt valabile și ofertele de la comparabilele 1- 3. Ajustari negative de 12%, în condițiile în care se poate negocia prețul pentru urgentarea tranzacției.

Element 3 – Condiții financiare

Cca 95 % din tranzacțiile imobiliare se fac cu finanțare prin credit bancar, la data tranzacției fiind platită integral suma către vânzător. Se consideră o situație similară și terenul evaluat. Vânzătorii din cele 3 comparabile nu acceptă plata în rate.

Element 4 – Amplasare în cadrul localității

Terenul evaluat este amplasat în intravilanul satului Dorobant. Terenurile din comparabilele 1-3 sunt amplasate în zona. Ajustari nule.

Element 5 – Influența suprafața teren

Terenurile de la comparabilele 1-3 au suprafețe diferite față de terenul analizat și se ajustează negativ fiecare cu 10%, 2% și 4%.

Element 6 – Planșitate teren

Terenul analizat este aproape plan, comparabil celor 3 terenuri. Ajustari nule.

Element 7 – Amenajare cai acces

Accesul către terenul evaluat este asigurat la mica distanță de DJ. Pentru toate terenurile din comparabilele 1-3 cu acces la drumuri locale nu se vor stabili ajustări.

Element 8 – Rețele de utilități

Terenul evaluat beneficiază de toate utilitățile necesare pentru construcții, ca toate cele 3 comparabile. Ajustari nule.

Element 9 – Raport laturi teren

Raportul laturilor terenului evaluat este 1/2,8. Funcție de raportul laturilor fiecărui teren raportat la raportul laturilor terenului evaluat nu se vor stabili ajustări, deoarece toate terenurile analizate sunt construibile.

Element 10 – Desunare

Destinația terenului evaluat este rezidențială, similar celor 3 terenuri. Ajustari nule.

Din grila datelor de piață se observă că cea mai mică valoare absolută procentuală a ajustărilor brute este aferentă terenului din comparabila 2.

Analizând datele prezentate, se apreciază că valoarea unitară de piață pentru terenul supus evaluării este valoarea ajustată a terenului din comparabila 2, respectiv 24 Eur/mp



Extrase din ofertele de vanzare

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/lasi/aroneanu/teren-constructii-de-vanzare-X3NO1302K?lista=5529970&listing=1&pagina=lista&cinoidviz=2231412798>

Imobiliare.ro

Teren de vanzare Iasi, Aroneanu, 33.800 €

Salveaza

Stefan Salcianu
Agent
FIDEJA GARA

Trimite mesaj

Imobiliare.ro

Tratat de vanzare sau achizitie
Agent

Salveaza

Specificatii

Tipul terenului	constructii
Tipul terenului	constructii
Tipul terenului	constructii

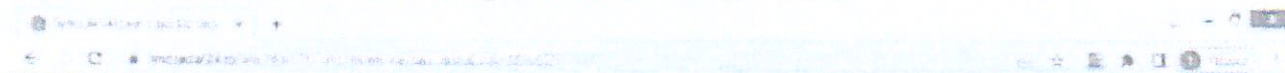
ALTE DETALII

Adresa: Fideja Gara, judetul Iasi, Romania
 Adresa: Fideja Gara, judetul Iasi, Romania
 Adresa: Fideja Gara, judetul Iasi, Romania
 Adresa: Fideja Gara, judetul Iasi, Romania



HH

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/700-mp-teren-vanzare-dorobanti-3896629>



Teren de vânzare în Iași Dorobanți la 20 000 €

Adresa: Iași - Dorobanți - DOROBANTI, 6,5 km din TG Cucu, Palatul de justitie 700mp 20000 euro



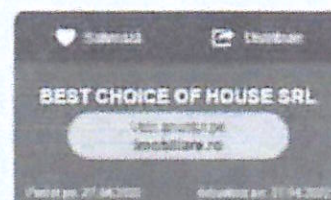
Agentie
20.000 €

1:10

11 ore în urmă

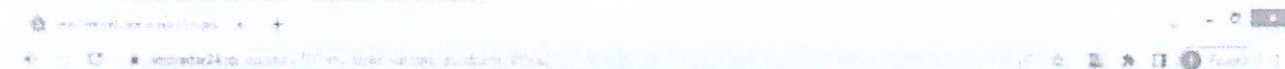
DOROBANTI, 6,5 km din TG Cucu,
Palatul de justitie 700mp 20000 euro

11 ore în urmă



Vestea din ziua de azi

Vestea din ziua de azi



Agentie
20.000 €

1:10

11 ore în urmă

DOROBANTI, 6,5 km din TG Cucu,
Palatul de justitie 700mp 20000 euro

11 ore în urmă

neg

Detalii

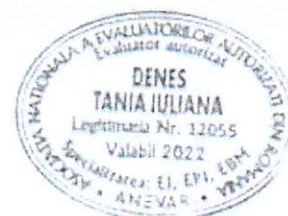
Credit exterior, comision 0. Mai multe

Preț / m ²	28.57 €	Deschidere stradala	28 m
Suprafata utila	700 m ²	Clasificare teren	1000 m ²
Tip terenuri	Constructa		

Descriere

OPORTUNITATE DE INVESTITIE! Cel mai mic preț pe o suprafață de 6 km lărg de Centru-Palatul de Justitie 700 MP intravilan, numai 20000 euro (cota 28 euro / MP) - Consum negociabil. Utilitat: apă caldă prin rețea electrică 174 m² intravilan, suta de locuri în Parca - intravilan, deschidere 100 % REALE - 6 km din Podul de Fier - 6,5 km din TG Cucu - Nou Palat de Justitie în 174 m² intravilan, apă caldă, curent electric și apă caldă. Găz metan în posesie 700 mp - 28 m² lărg de deschidere la calea de acces, suta de 7 m² și 20000 euro negociabil - Panta 15 %.

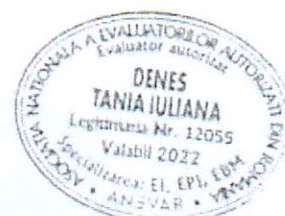
Figura



+++

Amplasamentul terenului pe GEOPORTAL ANCP

Dorobant - NC 67825





Adoptată azi, 30 iunie 2022

Președinte de ședință,
Consilier local - Herghelegiu Emil



Contrasemnează pentru legalitate - Pentru secretar
general al comunei Aroneanu - Jeleanu Elena