



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL LOCAL ȚIBĂNEȘTI

HOTĂRÂREA NR.41

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 506,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință

Consiliul Local al comunei Țibănești, județul Iași întrunit în ședința ordinară, la convocarea primarului din data de 29.06.2026;

Luând în considerare:

- a) referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre), semnat de către inițiatorul proiectului de hotărâre, domnului primar Neculai Munteanu înregistrate sub nr.5835/19.05.2026;
- b) referatul de specialitate întocmit de domnul Iulian Strujan – inspector/urbanism în cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Țibănești înregistrat sub nr.5835/19.05.2026 prin care solicită inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință;
- c) procesul verbal nr.230/18.05.2026 de predare a raportului de evaluare imobiliară nr.229/15.05.2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana pentru LOT 136 teren în suprafață de 506,00 mp situat în comuna Țibănești, sat Glodenii Gândului, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 înregistrat la instituția noastră sub nr.5766/18.05.2026;
- d) raportul de evaluare imobiliară nr.229/15.05.2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana pentru LOT 136 teren în suprafață de 506,00 mp situat în comuna Țibănești, sat Glodenii Gândului, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 în care valoarea de piață a terenului pentru vânzare este estimată la 25.038 lei echivalent a 4.807 euro (curs valutar conform BNR la data evaluării 15.05.2026, 1 euro = 5,2088 lei);
- e) Inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al comunei Țibănești reactualizat la data de 31.12.2025 – secțiunea bunuri imobile, poziția 72 unde terenul intravilan, categoria de folosință arabil în suprafață de 506,00 mp, nr. cadastral 61780 are o valoare de inventar de 24.786 lei, înscris în Consiliul Local Țibănești prin HCL nr.22/26.03.2026;
- f) raportul de specialitate înregistrat sub nr.6152/27.05.2026 la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 506,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință;
- g) faptul că, imobilul se află în proprietatea privată a comunei Țibănești și este liber de sarcini, conform Cartii funciare nr.61780 nu există cereri de restituire în baza legislației privind fondul funciar,

Analizând temeiurile juridice respective:

- a) art.1 alin.(5), art.15 alin.(2), art.31 alin.(2), art.120 alin.(1) și art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- b) art.3, art.4, art.6, din Cartea europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) prevederile art.3 alin.2, art.42 alin.4, art.80 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- d) prevederile art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- e) prevederile art.363 coroborate cu art.334 – 346 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat;

„Art.363 (1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) „.....”

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecția prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului,...

f) prevederile art.363 coroborate cu art.334 – 346 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat;

g) prevederile art. 317 alin.(3) lit.b), alin.(4) și alin.(5) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

„Art.317 alin.(3) lit.b) Membrii comisiei de evaluare sunt (...) reprezentanți ai consiliilor județene, consiliilor locale Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este unitatea administrativ – teritorială;

(4) Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc prin ordin, hotărâre sau decizie a concedentului, după caz;

(5) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie;...

h) potrivit art.129 alin.(2) lit.c), coroborat cu alin.(6), lit. b) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare „hotărâște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

Ținând cont de avizele favorabile emise în temeiul prevederilor art. 141 alin. (10), alin.(11) și alin.(12) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și competențele ulterioare primite din partea comisiilor de specialitate ale consiliului:

-Aviz nr.41/25.06.2026 a Comisiei de specialitate buget, finanțe, activități economice, administrarea domeniului public și privat al comunei, amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comunală, protecția mediului.

-Aviz nr.41/25.06.2026 a Comisiei de specialitate administrație publicălocală, juridică și de disciplină, agricultură, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor și libertăților cetățenilor.

-Aviz nr.41/25.06.2026 a Comisiei de specialitate învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și agrement.

În temeiul art.139 alin.(3) lit.g) și art.196 alin.(1), lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ȚIBĂNEȘTI adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. – (1) La data adoptării prezentei hotărâri, Consiliul Local Țibănești, județul Iași, aprobă vânzarea prin licitație publică, a imobilului în suprafață de 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință, cu o valoare de inventar de 24.786 lei, conform art.363 coroborat cu prevederile art.334 -346 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrative cu modificările și completările ulterioare.

Art.2 – Consiliul Local Țibănești își însușește raportul de evaluare imobiliară nr.229/15.05.2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana pentru LOT 136 teren în suprafață de 506,00 mp situat în comuna Țibănești, sat Glodenii Gândului, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 în care valoarea de piață a terenului pentru vânzare este estimată la 25.038 lei echivalent a 4.807 euro (curs valutar conform BNR la data evaluării 15.05.2026, 1 euro = 5,2088 lei) în conformitate cu anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.3.- Se aprobă Documentația de atribuire privind vânzarea prin licitație publică pentru construire locuință a imobilului în suprafață de 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești, conform art.363 coroborat cu prevederile art.334 -346 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. - Prețul de pornire al licitației este de 25.038 lei stabilit în raportul de evaluare imobiliară nr.229/15.05.2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana, în conformitate cu prevederile art 363 alin.(6) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Art.5. - Prețul de vânzare al terenului menționat la art.(1) va fi achitat integral în termen de 20 zile de la comunicarea deciziei de atribuire a contractului.

Art.6. - Contractul de vânzare - cumpărare va fi încheiat în formă autentică în fața notarului public în termen de 20 zile de la achitarea integrală a prețului adjudecat în urma licitației. Neachitarea integrală a prețului adjudecat în termenul stabilit contractul de vânzare - cumpărare nu se poate încheia, procedura de atribuire se anulează, autoritatea contractantă, reia procedura studiul de oportunitate și documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

Art.7. - Se aprobă constituirea comisiei de evaluare a ofertelor privind vânzarea prin licitație publică, a imobilului în suprafață de 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință, în următoarea componență:

Președinte:	- Vănoagă Elena - Ramona	- inspector;
Membri:	- Tiron Bogdan Nicușor	- consilier/achiziții;
		- reprezentant DGRFP Iași - AJFP Iași
		- consilier local;
		- consilier juridic;

-Ing.Dobîrcianu Gheorghe

Secretar comisie: Arion Ana - Maria

Membri supleanți - Ing.Stoica Florinel	- consilier local;
- Durnac Sârghie Lucia	- Ilona - inspector;

Art.8.- În conformitate cu dispozițiile art. 154 din OUG nr.57/2019, Primarul comunei Țibănești cu aparatul de specialitate pe care îl conduce va asigura în condițiile prevăzute de lege punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.9. - Se împuternicește primarul comunei Țibănești - domnul Neculai Munteanu pentru a semna în numele și pentru comuna Țibănești, contractul de vânzare cumpărare în formă autentică în fața notarului public.

Art.10. - Împotriva prezentei hotărâri, se poate formula plângere prealabilă în termen de 30 de zile de la data comunicării, în conformitate cu prevederile art.7.din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

-Înstanța competentă pentru soluționarea contestației formulate în conformitate cu prevederile art.11 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este Tribunalul Iași - Secția contencios administrativ și fiscal.

Art.11.- Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului Județului Iași - pentru controlul legalității, dlui Neculai Munteanu - primarului comunei Țibănești, dnei Stoica Mimi - șef serviciu financiar contabil achiziții publice și resurse umane, dlui Ing. Iulian Strujan insp/urbanism, membrii comisiei nominalizați la art.7 și pe site-ul instituției www.primariatibanesti.ro Monitor oficial local pentru aducere la cunoștință publică.

Țibănești 29 iunie 2026



Contrasemnat pentru legalitate,
Secretar general al comunei Țibănești
Liliana Tiron

Hotărârea a fost adoptată în ședința Consiliului Local Țibănești din data de 29.06.2026 cu un număr de 14 voturi pentru, 0 împotriva, 0 abțineri dintr-un număr de 14 consilieri prezenți.

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL ȚIBĂNEȘTI
NR.41/2026

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾ s-a făcut cu majoritate ☐ absolută ☒ absolută ☐ calificată ²⁾	29.06.2026	
2	Comunicarea către primar ³⁾	01.07.2026	
3	Comunicarea către prefectul județului ⁴⁾	01.07.2026	
4	Aducerea la cunoștința publică ⁴⁾⁺⁵⁾ www.primariatibaneshti.ro – Monitor oficial	01.07.2026	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾⁺⁵⁾		
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produc efecte juridice ⁷⁾ , după caz	01.07.2026	

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."

6) Art. 198 alin. (1): "Hotărârile . . . cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică."

7) Art. 199 alin. (2): "Hotărârile . . . cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

**MATEI I. IULIANA – BIROU EXPERT TEHNIC JUDICIAR SI EXPERTIZA
EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE**

C.I.F 23039980

Tel: 0757229648

Email: iuliana_matei07@yahoo.ro

Nr. 229/15.05.2026

ANEXA Nr. 1 la
HCL nr. 41
1. 2026 Luna 06 Zua

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ -TEREN INTRAVILAN- 506 MP,
SAT GLODENII GÂNDULUI, COMUNA ȚIBĂNEȘTI, T34,
424/2/136, NR CAD.61780, JUDEȚUL IAȘI

Proprietar : **COMUNA ȚIBĂNEȘTI**

Client : **COMUNA ȚIBĂNEȘTI**

Utilizator desemnat : **COMUNA ȚIBĂNEȘTI**

Evaluator ANEVAR : **MATEI IULIANA**

Data evaluării : **15.05.2026**



Handwritten signature

Rezumatul evaluării.....	2
Capitolul 424/2/136, NR CAD.61780. Termenii de referință a evaluării.....	4
Identificarea și competența evaluatorului.....	4
Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați.....	4
Scopul evaluării.....	5
Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate. Situația juridică.....	5
Tipul valorii estimate.....	69
Premisele valorii.....	10
Data evaluării.....	11
Documente necesare pentru efectuarea evaluării.....	12
Natura și sursa informațiilor utilizate.....	13
Ipoteze și ipoteze speciale.....	14
Restricții de utilizare, distribuie sau publicare.....	15
Declararea conformității evaluării cu SEV.....	16
Capitolul 2. Prezentarea datelor.....	17
Identificarea proprietății și descrierea juridică.....	18
Descrierea situației juridice.....	1119
Tipul proprietăților și definirea pieței.....	20
Drepturi de proprietate evaluate.....	21
Istoricul subiectului.....	22
Localizare , amplasament.....	214
Descrierea proprietăților.....	15
Capitolul 3 . Analiza de piață.....	16
Analiza cererii.....	17
Analiza ofertei.....	Error! Bookmark not defined.
Echilibrul pieței.....	25
Analiza celei mai bune utilizări.....	25
Utilizări probabile in mod rezonabil.....	27
Testul de permisivitate legală.....	27
Testul pentru posibilitatea fizică.....	28
Testul fezabilității financiare.....	28
Testul valorii maxime.....	28
Concluzii.....	28
Capitolul 4. Evaluarea proprietății imobiliare.....	29
Abordări , alegerea metodelor.....	29
Abordarea prin cost pentru imobilele cu nr. cadastrale.....	Error! Bookmark not defined.
Evaluarea terenurilor.....	29
Evaluarea clădirilor.....	Error! Bookmark not defined.
Reconcilierea valorilor și opinia finală.....	35
ANEXE.....	37

Rezumatul evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietățile imobiliare situate în intravilanul Comunei ȚIBĂNEȘTI, SAT GLODENII GÂNDULUI, județul IAȘI :

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare					Situația juridică actuală
		Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr cadastral	Suprafața mp	
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Teren intravilan	61780	T34	424/2/136	61780	506	Act administrativ nr.105/29.09.2011

Clientul este Primăria Comunei ȚIBĂNEȘTI, cu sediul în COMUNA ȚIBĂNEȘTI, Județul IAȘI, reprezentată de Dl. **MUNTEANU NECULAI** în calitate de Primar.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este Primăria Comunei ȚIBĂNEȘTI, cu sediul în COMUNA ȚIBĂNEȘTI, Județul Iasi, reprezentată de Dl. **MUNTEANU NECULAI** în calitate de Primar.

Scopul unei evaluări este motivul declarant al evaluării și determină tipul valorii.

Beneficiarii au solicitat prezentul raport de evaluare în scopul **informării în vederea vânzării proprietății imobiliare**.

Conform scopului evaluării s-a urmărit **valoarea de piață** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Proprietățile imobiliare supuse evaluării în prezentul raport de evaluare vor fi, în proprietatea deplină a COMUNEI ȚIBĂNEȘTI, conform documentelor de proprietate introducere în INVENTARUL DOMENIULUI PRIVAT :

În urma inspecției efectuate în data de 12.05.2026, împreună cu reprezentantul Primăriei ȚIBĂNEȘTI, am constatat toate aspectele legate de starea proprietăților imobiliare în cauză, am intrat în posesia tuturor documentelor legate de acestea și am făcut fotografiile atașate raportului. Data de referință a raportului este 15.05.2026, data inspecției, 12.05.2026, iar data întocmirii raportului este 15.05.2026 .

În evaluare s-a utilizat abordarea prin piață la care s-a folosit metoda comparațiilor directe, unde s-au analizat un număr de 3 comparabile, selectate după un studiu oferte

de vânzare terenuri agricole din intravilan, extrase de pe diverse site-uri inclusiv DAJ IAȘI, selectate de pe un număr de peste 3 oferte, pentru fiecare comparabilă criteriul de comparație a fost preț euro/mp, rezultatul metodei fiind exprimat în lei și euro:

$V_{\text{unitară teren}} = 9,50 \text{ euro/mp}$, respectiv echivalent a 49,48 lei/mp.

Valoarea de piață = 4807 Euro, respectiv 25.038 Lei

Opinia evaluatorului

Am analizat piața imobiliară locală, am făcut investigații în aria de piață specifică proprietății de evaluat, am inspectat proprietatea subiect, am efectuat investigații pentru verificarea proprietăților competitive, am folosit bazele de date proprii și alte surse de informare credibile și verificate, am aplicat tehnici și metode specifice pentru estimarea valorii în conformitate cu standardele ANEVAR.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, precum și al faptelor prezentate în prezentul raport, **valoarea adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul VÂNZĂRII, este prezentată în tabelul de mai jos ce face parte integrantă din prezentul raport de evaluare.**

Nr. crt.	Denumirea bunului	Categoria de folosință	Elemente de identificare			Supr mp	Valoare de piață	
			Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă		Euro	Lei
1	Teren Intravilan	ARABIL	61780	34	424/2/136	506	4807	25.038

Evaluator autorizat,

Iuliana MATEI

Membru titular ANEVAR



Capitolul 2. Termenii de referință a evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator EPI - MATEI IULIANA

Legitimație ANEVAR - Nr. 14004

Adresa evaluatorului-Sat Șorogari, Com Aroneanu, Jud. Iași.

Adresa e-mail: iuliana_matei07@yahoo.ro

Telefon: 0757.229.648

Valoarea estimată este rezultatul analizelor, opiniilor și concluziilor mele profesionale personale, imparțiale și nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori de către client sau orice altă persoană care are interese cu privire la client ori la proprietatea imobiliară evaluată.

Remunerarea evaluării este independentă de valoarea estimată ori de obținerea unei anumite valori. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Nu am avut și nu am nici un interes cu privire la proprietățile imobiliare evaluate și nu am avut și nu am relații particulare cu nici una dintre părțile implicate în prezenta misiune de evaluare.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului. La data întocmirii raportului, subsemnatul este membru titular și are o vechime în evaluarea proprietăților imobiliare de peste 20 ani.

Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați

Raportul de evaluare a fost solicitat de clientul : Primăriei Comunei ȚIBĂNEȘTI, cu sediul în COMUNA ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași, reprezentată de Dl. MUNTEANU NECULAI în calitate de Primar, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare funciare de tip Teren intravilan, categoria de folosință – ARABIL, în scopul estimării *valorii de piață*, la data de 15.05.2026, valoarea adecvată, pentru VÂNZARE.

Clientul este Primăria Comunei ȚIBĂNEȘTI, cu sediul în COMUNA ȚIBĂNEȘTI, Județul Iasi, reprezentată de DI. MUNTEANU NECULAI în calitate de Primar, județul Iași.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este Primăria Comunei ȚIBĂNEȘTI, cu sediul în COMUNA ȚIBĂNEȘTI, Județul Iasi, reprezentată de DI. MUNTEANU NECULAI în calitate de Primar.

În concordanță cu angajamentul asumat de evaluator, față de client și utilizatorul desemnat, este interzisă publicarea sau înstrăinarea raportului, chiar și în copie, către alți utilizatori. În cazul în care clientul dorește să transmită raportul de evaluare altor utilizatori nu o poate face decât cu acordul în scris al evaluatorului.

Scopul evaluării

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

În conformitate cu scopul declarat, **tipul de valoare adecvat este valoarea de piață**. Pentru aceasta s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Standardele de evaluare definesc **valoarea de piață** ca *“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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.”*

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.

Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietățile imobiliare situate în intravilanul satului GLODENII GÂNDULUI, Comuna ȚIBĂNEȘTI, județul Iași :

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare					Situația juridică actuală
		Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr cadastral	Suprafața din documentația cadastrală (ha)	
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Teren intravilan	61780	T34	424/2/136	61780	506	Act administrativ nr.105/29.09.2011,

Dreptul de proprietate asupra imobilelor sunt depline și sunt ale COMUNEI ȚIBĂNEȘTI conform Domeniului Privat -Act administrativ nr.105/29.09.2011, poziția 136, iar la data evaluării nu sunt utilizate de proprietar.

Este un teren ce face parte din rezerva Comisiei Locale de Fond Funciar a Comunei ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași.

Imobilul evaluat este un teren intravilan (intravilan extins conform PUG), identificat prin nr. cad. 61780, T34, parcela arabil 424/2/136, situat în UAT ȚIBĂNEȘTI, localitatea GLODENII GÂNDULUI, județul Iași, având o suprafață de 506 mp.

Tipul valorii estimate

În conformitate cu scopul declarat, **tipul de valoare adecvat este valoarea de piață**. Pentru aceasta s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Standardele de evaluare definesc **valoarea de piață** ca "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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."

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.

Premisele valorii

Proprietățile imobiliare vor fi evaluate în starea în care se afla în momentul evaluării, fiind terenuri intravilane, având utilizarea curentă de teren liber fără utilizare.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **15.05.2026**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Inspekția proprietății imobiliare de către evaluator în teren a avut loc în data de **12.05.2026**.

Analiza și calculele au fost finalizate în 15.05.2026, iar rezultatul evaluării este la 15.05.2026, iar echivalentul în lei va fi calculat la cursul BNR din 15.05.2026 de euro = 5,2088 lei. Raportul de evaluare a fost întocmit la data de **15.05.2026**.

Documente necesare pentru efectuarea evaluării

Informațiile care au stat la baza verificării drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare evaluate sunt preluate din Act administrativ nr.105/29.09.2011 și planurile de amplasament ale imobilelor. Toate aceste documente au fost puse la dispoziție de către client.

Inspekția a fost realizată pe teren în data de 12.05.2026, împreună cu reprezentantul Primăriei Comunei ȚIBĂNEȘTI, am constatat toate aspectele legate de starea proprietăților imobiliare în cauză, am intrat în posesia tuturor documentelor legate de acestea și am făcut fotografiile atașate raportului.

Informații privind tranzacțiile din aceasta perioadă au fost verificate și validate prin convorbiri telefonice cu vânzătorii (proprietarii și agenții imobiliari).

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

În concluzie, documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorilor.

Natura și sursa informațiilor utilizate

La întocmirea raportului de evaluare, au fost utilizate următoarele surse:

- Informații transmise de client : contract de vânzare, planurile de amplasament ale imobilelor si informații verbale transmise de reprezentantul clientului;
- Informații culese de evaluator în urma inspecției cu privire la proprietățile imobiliare evaluate si la alte proprietăți din vecinătate si din localitate,
- Informații culese de evaluator pe site-uri specializate de imobiliare si analize imobiliare: www.olx.ro, www.publi24.ro, www.lajumate.ro, www.imobiliare.ro, www.analizeimobiliare.ro, www.storia.ro ;
- Identificarea cadastrală a proprietăților subiect si cele comparabile pe georportal.ancpi.ro si pe www.google.com/maps, dajiasi.
- Informații culese de evaluator de la agenții imobiliari, vânzători si cumpărători de terenuri din aceasta zona imobiliara .

Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării au stat o serie de ipoteze si ipoteze speciale, iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea .

Ipoteze :

- documentele puse la dispoziție de proprietar sunt autentice ;
- evaluatorul nu a făcut măsurători ale terenurilor . Dimensiunile terenurilor au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispoziție la data evaluării ; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații . Toate planurile imobilelor puse la dispoziția evaluatorului se considera a fi corecte si nu se asuma nici o responsabilitate în aceasta privință ;
- Clientul a pus la dispoziție planuri de amplasament ale imobilelor, în care se regasesc si un schiță a terenului, emise de o persoana autorizata si au fost luate ca fiind corecte informațiile primite ;
- aspectele juridice ale dreptului de proprietate se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se efectua verificări suplimentare ;
- informațiile preluate din ofertele de vânzare ale proprietăților imobiliare comparabile, sunt considerate ca fiind cele reale si nu s-au făcut alte verificări suplimentare;

- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia ;
- proprietatea evaluată este conformă cu reglementările și restricțiile urbanistice;
- nu s-a realizat o analiza a terenului, prin săpături , pentru a analiza condițiile de fundare (în acest scop fiind necesar un studiu geo). Nu-mi pot exprima opinia asupra stării solului și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida terenul ca fiind construibil ;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție .

Ipoteze speciale : nu există ipoteze speciale formulate.

Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat și nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care să apară.

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. Conținutul acestui raport, atât în totalitate, cât și în parte, este confidențial și nu va fi copiat, transmis sau utilizat, parțial sau total, decât cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

Se interzice utilizarea valorilor din prezentul raport în alte lucrări de evaluare, expertize, studii de piață, etc.

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

Acest raport nu va fi copiat, transmis sau utilizat, parțial sau total, decât cu aprobarea prealabilă scrisă a autorului, respectiv Matei Iuliana– membru titular ANEVAR și numai în scopul specificat în prezenta lucrare.

Raportul va fi utilizat de client și utilizatorul desemnat doar pentru scopul menționat în lucrare. Se interzice eliberarea de adeverințe pentru terți cu valori extrase din prezentul raport de evaluare, în vederea înregistrării în contabilitatea persoanelor juridice, operație cu implicații fiscale ce presupune o evaluare și un tratament specific.

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

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

Declararea conformității evaluării cu SEV

Matei Iuliana în calitate de membru titular al ANEVAR având legitimația nr. 14004, declar că raportul de evaluare este elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, ediția 2022:

- SEV 100 - Cadru general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluare bunurilor imobile

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștință expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Raportul de evaluare pentru imobilele evaluate conține toate calculele efectuate în aplicarea metodelor, trimiteri la toate sursele de informații utilizate, și este transmis în original (un exemplar) clientului sub forma unui dosar legat, conținând rezumatul evaluării, raportul propriu-zis și toate anexele.

Capitolul 2. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății și descrierea juridică

Proprietatea imobiliară evaluată a fost identificată fizic, este situată în partea mediană a satului GLODENII GÂNDULUI, COMUNA ȚIBĂNEȘTI, T34, parcela 424/2/136, Județul Iași.



Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară funciara de tip** teren agricol intravilan conform PUG sat GLODENII GÂNDULUI, comuna ȚIBĂNEȘTI, LOT 136, T34, A 424/2/136, NR CADASTRAL 61780, Județul Iași.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul este înregistrat în Inventarul bunurilor care alcătuiesc DOMENIUL PRIVAT, Anexa 78 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei ȚIBĂNEȘTI, Hotărârea Consiliului Local al Comunei ȚIBĂNEȘTI cu nr. 105/2011, emisă de PRIMARIA COMUNEI ȚIBĂNEȘTI, Hotărârea Consiliului Local al Comunei ȚIBĂNEȘTI cu nr. 78/2020 și anexa de completare la inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al

comunei ȚIBĂNEȘTI, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul a avut la dispoziție un
Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iasi

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61780 Tibanesti

Nr. cerere	114509
Ziua	14
Luna	05
Anul	2026
Cod verificare 100204/0123/3	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Tibanesti, Loc. Glodenii Gândului, Intravilan extins conform PUZ sat Glodenii Gandului, com. Tibanesti, jud. Iasi , Tarla 34, Parcela 424/2/136

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61780	506	Teren neimprejmuit; Teren intravilan, delimitat cu tarusi din lemn.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
29361 / 04/03/2016			
Act Administrativ nr. hotararea nr 105, din 29/09/2011 emis de Consiliul Local Tibanesti (anexa,hotararea nr 88/23.09.2010,adeverinta 6434/29.06.2015);			
B1	Intabulare: drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) COMUNA TIBANESTI, domeniul privat			
229515 / 08/12/2021			
Act Administrativ nr. 15664-ADEVERINTA, din 19/11/2021 emis de SC TOPONATYCAD SRL; Act Administrativ nr. 78-HOTARARE, din 25/06/2020 emis de CONSILIUL LOCAL TIBANESTI;			
B3	Schimbare adresa in extravilan in intravila si modificare categorie de folosinta din pasune in arabil		A1

C. Partea III. SARCINI .

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

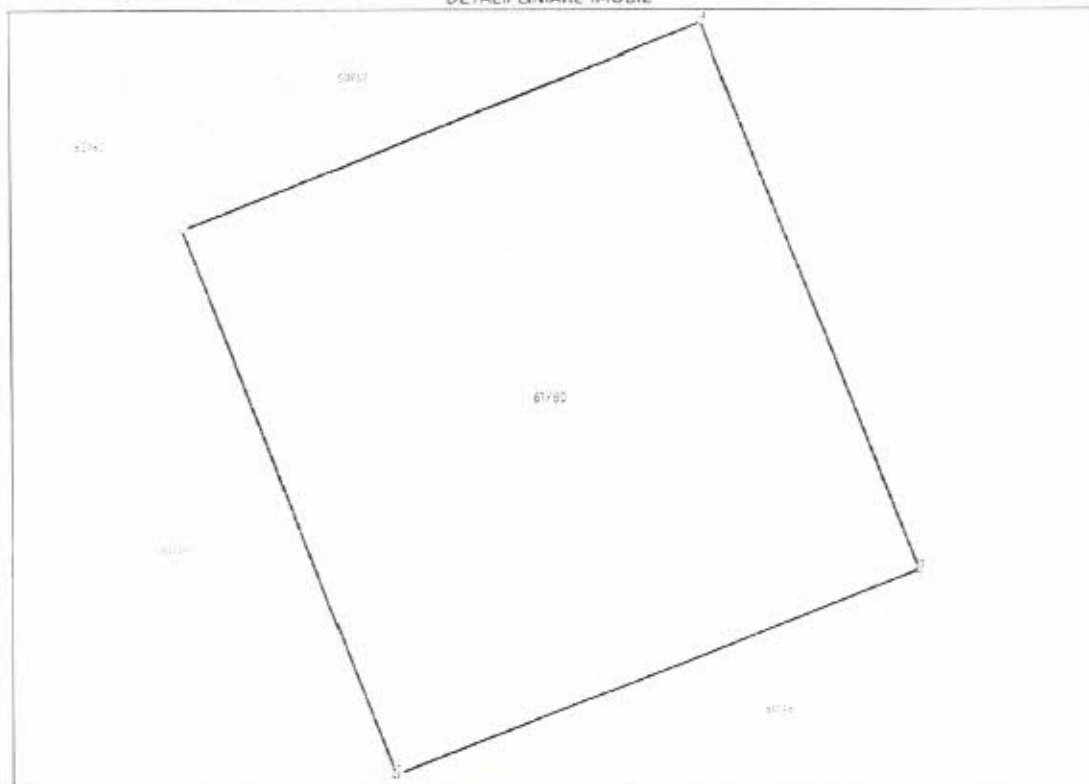
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61780	506	Teren intravilan, delimitat cu tarusi din lemn.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	506	34	424/2/136	-	Teren delimitat cu tarusi de lemn;

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.001
2	3	22.114
3	4	23.0
4	1	21.872

** 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.

Descrierea situației juridice

Proprietățile imobiliare supuse evaluării în prezentul raport de evaluare sunt la data evaluării, 15.05.2026, în proprietatea deplină a Comunei ȚIBĂNEȘTI-Domeniul Privat, conform documentelor de proprietate : plan de amplasament poziția 136.

Este un teren din rezerva Comisiei Locale de Fond Funciar, care poate fi atribuit conform legilor în vigoare.

Tipul proprietăților și definirea pieței

Proprietățile imobiliare evaluate sunt de tip teren intravilan, amplasate în T34 , 424/2/136, NR CAD.61780, SAT GLODENII GÂNDULUI, COMUNA ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași, compusa din teren cu suprafața de **506 mp**.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară este compusă din teren intravilan -arabil cu dimensiunile și amplasamentul stipulate în schițele cadastrale. Dreptul de proprietate imobiliar are următoarele atribute: posesia, folosința și dispoziția.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integrală a Comunei ȚIBĂNEȘTI asupra imobilelor identificate, la data evaluării 15.05.2026 conform documentelor aflate la dispoziția evaluatorului.

Istoricul subiectului

Terenul analizat se află în intravilanul SAT GLODENII GÂNDULUI, COMUNA ȚIBĂNEȘTI, T34, 424/2/136, NR CAD.61780, este un teren ce se află în rezerva Comisiei Locale de Fond Funciar a Comunei ȚIBĂNEȘTI, care poate fi atribuit conform legilor în vigoare.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul a avut la dispoziție Extras de Carte Funciară, pentru informare care să confirme acest lucru.

Localizare , amplasament

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în intravilanul extins al localității, SAT GLODENII GÂNDULUI, COMUNA ȚIBĂNEȘTI, nr. cad. 61780, Județul Iași, în zona mediană agricolă.

Accesul la proprietate făcându-se din drum sătesc DC424/10, direct din drum auto cu o singură bandă pe sens drum de pământ.

Terenul urmează a fi utilizat pentru construire locuință și exploatare în scop agricol.

Calitățile amplasamentului favorizează în mod pozitiv proprietatea imobiliară supusă evaluării; suprafața de teren este optimă ca lot.

Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare :

Pe teren nu există alte bunuri care să fie supuse evaluării.

Lipsa utilităților funcționale și a accesului direct la drumul județean constituie **factori majori de depreciere**.

Descrierea proprietăților

LOT 136 - TEREN INTRAVILAN extins conform PUZ , SAT GLODENII GÂNDULUI, COMUNA ȚIBĂNEȘTI, JUD. IAȘI

Drept de proprietate: Act administrativ-HCL nr. 105 din 26/09/2011 emis de Consiliul Local Țibănești (Anexa hotărâre nr.88/23.9.2010) extras de Carte Funciară nr.61780 Țibănești

Suprafața 506 mp

Nr. cad. 61780

T34, parcela 424/2/136

Categoria de folosință -ARABIL

Teren neîmprejmuit, delimitat cu țărui din lemn

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete și constau în drum pietruit, cu posibilități de prelungire a rețelei de energie electrică, momentan rețeaua se află la o distanță de aproximativ 800 ml.

Rețea de energie electrică: existentă la o distanță de aproximativ 800 ml, Rețea de apă: inexistentă, Rețea de gaze: inexistentă, Rețea de canalizare: inexistentă

Terenul urmează a fi utilizat pentru construire locuință și exploatare în scop agricol.

Comparabile folosite pentru analiza de piață : terenuri similare din Comunele Țibănești, Tibana, Ipatele și zonele limitrofe în anul 2023

Capitolul 3 . Analiza de piață

Tipul proprietății imobiliare evaluate este Teren intravilan SAT GLODENII GÂNDULUI, COMUNA ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași – Suprafata 506 mp.

Piața imobiliară funciară din comuna ȚIBĂNEȘTI se caracterizează prin dezechilibru între cererea competitivă și oferta solvabilă, în favoarea ofertei.

Factorii ce influențează dezechilibrul creat pe piața imobiliară sunt de natură economică și socială: puterea de cumpărare a populației, lipsa creditelor bancare, accesul greu la credite ipotecare, banii veniți de la forța de muncă ce activează în alte țări decât România.

Într-o Românie în care planurile economice se schimbă trimestrial, într-un domeniu atât de strâns legat de macroeconomie cum este cel al imobiliarelor, planurile de afaceri sunt greu de făcut. Toată lumea lucrează cu mai multe planuri de rezervă și își calculează cifra de afaceri luând în calcul cel mai grav caz cu putință. Și totuși, puțini sunt cei care cred că lucrurile ar putea să degereze până acolo unde ar fi nevoie de aplicarea celor mai pesimiste planuri.

Dacă investitorii noi nu mai găsesc România drept cel mai bun loc în care să își plaseze banii, investitorii vechi, care au deja afaceri aici, și au găsit o cale de a face față crizei, nu au de gând să se retragă. Totuși, faptul că investitorii noi nu mai intră pe piață, fie chiar și cei mici, afectează o nișă a imobiliarelor: imobiliarele de lux.

Trebuie subliniat că există piață imobiliară, există piața agenților imobiliari și, desigur, putem discuta despre piața creditelor și a produselor care servesc piața imobiliară. Fiecare are segmente specifice și va avea un ritm propriu. Per total, va fi un an de acalmie și un an pregător pentru elementele de relansare.

Piața imobiliară a avut de suferit, în ultimii ani, dar criza economică nu a schimbat unul dintre cele mai bine încetățenite crezuri: proprietățile sunt cele mai profitabile plasamente, pe termen lung. Cei care au avut răbdare, au fost răsplătiți, indiferent dacă au avut bani investiți în rezidențiale, birouri sau terenuri. Aceasta teorie este confirmată

de marii investitori, care au inceput sa isi retraga banii din banci pentru a face achizitii imobiliare.

Piața imobiliară analizată va fi cea de teren extravilan.

Terenurile au reprezentat 100% din volumul tranzacțiilor efectuate, acestea având cea mai accentuată scădere, datorită faptului că majoritatea celor care au investit în terenuri au preferat loturi sub 5000 mp, intravilane și cu cât mai multe utilități, aceste parcele fiind și în alți ani puține la număr. În același timp și apetitul celor care cumpărau suprafețe mari de teren, urmând a le parcela, a trage utilități și de a le trece în intravilan a fost destul de rezervat în 2026.

Aria pieții – aria pieții imobiliare funciare/Teren intravilan analizată se limitează la comuna ȚIBĂNEȘTI, localizată în sud-vestul municipiului Iași.

Teritoriul Comunei TIBANESTI se află în marginea sud-estică a județului, la limita cu județul Vaslui, pe malurile râului Sacovăț, unde acesta formează lacul de acumulare Tungujei. Este străbătută de șoseaua județeană DJ248A, care o leagă spre nord de Tibana, Voinești și Miroslava, și spre sud în județul Vaslui de Todirești (unde se termină în DN15A).

Aria de piață din care face parte proprietățile subiect evaluate este definită ca o piață atractivă, deoarece amplasamentul se află într-o zonă cu interes pentru dezvoltarea industrială sau comercială. Beneficiind de o poziționare bună și o dezvoltare rapidă, *reprezintă un teren competitiv pe piață imobiliară*.

Din discuțiile și vânzările avute de către agențiile imobiliare, din analizele imobiliare, precum și de gradul de vizitare a ofertelor de terenuri postate pe internet, am constatat ca în anul 2025 terenurile intravilane au avut un grad constant de interes din partea cumpărătorilor persoane juridice.

Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea de proprietăți funciare. Acestea pot fi segmentate

după o varietate de criterii dintre care cele mai importante pot fi tipul imobilului, suprafață, zona, etc.

Factori ce influențează cererea sunt:

- Populația din aria pieții care dorește să cumpere teren;
- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt medii și sub medie, cheltuielile pentru achiziționarea acestui tip de proprietate fiind mari;
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăsprit. Pentru a contacta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o casă să aibă venituri cu mult peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedenți. Faza de recesiune în care se află piața imobiliară și economia totodată, provocată de criza financiară internațională, a determinat o scădere bruscă a prețurilor;

Analiza ofertei

Segmentul rezidențial raportează scăderi semnificative ale numărului de noi clădiri construite, indiferent că vorbim de unități unifamiliale sau de ansambluri mari de locuințe.

Pretul pentru terenurile agricole variaza, in functie de suprafata, calitatea solului, dotarea cu sisteme de irigatie, apropierea fata de facilitatile de stocare si transport. In zonele de vest ale tarii, preturile de vanzare sunt mai mari, din cauza presiunii cererii foarte ridicate venite din partea agricultorilor din vestul Europei. Preturile pentru terenurile agricole vor continua sa creasca, avand in vedere ca nivelul cererii va ramane ridicat, in timp ce proprietarii vor deveni constienti de valoarea terenului agricol, in contextul european al agriculturii intensive.

Piața terenurilor destinate dezvoltărilor imobiliare nu a cunoscut modificări semnificative.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare de tip teren agricole poate face în funcție de amplasarea acestora față de categoria de folosință. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, iar în cazul terenurilor agricole în funcție de clasa de calitate și nota de bonitare etc.

Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci **avem o piață a cumpărătorului**.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

În mod uzual, achiziția unor proprietăți imobiliare se face datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate.

În aceste condiții, stocurile de locuințe noi vor deveni și mai inaccesibile, mai ales la prețurile actuale, iar perspectiva unor noi dezvoltări va fi practic nulă.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.

Pentru **LOT 136 – Glodenii Gândului**, piața este foarte slabă și puțin transparentă. În satul Glodenii Gândului nu apar oferte publice active relevante; Imoradar indică **0 anunțuri** pentru terenuri de vânzare în această localitate.

Comparabila nr. 1

<https://www.facebook.com/groups/302131160230355/posts/1926017441175044/>

Postarea publicată de Cămașă Oana



ANUNTURI TIBANESTI · Înscrie-te

Cămașă Oana · 6 iulie 2024 · 🌐

...

Vand teren in Sat Tungejei.Comuna Tibanesti,Judetul Iasi. Terenul are o suprafata de 1.376 m.p intabulat cu o casa de 90 m.p nelocuabila. Casa are lumina trasa,conducta de apa la poarta este in centrul satului la strada. Cu toate documentele in regula si toate darile platite la zi. Pret 12.000 de euro. NEGOCIABIL. Mai multe detalii in privat. Rog seriozitate. Tel contact +40 742 625 342

Problema este că pentru satul Glodenii Gândului există foarte puține anunțuri directe și lichiditatea este redusă. Am verificat piața și practic nu apar suficiente tranzacții/anunțuri directe pentru Glodenii Gândului, ceea ce confirmă necesitatea extinderii ariei de comparație.

Comparabila nr. 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-2-889mp-comarna>

The screenshot shows a real estate listing on the website romimo.ro. The listing is for a plot of land (teren) for sale (de vanzare) in Comarna, with an area of 2,889 m.p. and a price of 37,500 EUR. The listing includes a large aerial photograph of the plot, which is surrounded by other plots and some buildings. To the right of the main image, there is a profile for the seller, Gabriel Iordachescu, with a phone number 0787207022. Below the main image, there are three smaller thumbnail images. The listing also mentions '0% Comision' (0% commission) and 'Contactează vânzătorul' (Contact the seller).

Specificații

Suprafata terenului	2889 m ²
Front stradal	47,33
Amenajare strazi	Un parcare, iluminat stradal, mijloace de transport in comun

Descriere

Se vinde teren intravilan cu suprafata de 2.889 mp, potrivit pentru constructii rezidențiale sau investitii.

Terenul are un front stradal de 47,33 m, oferind multiple posibilitati de construire. Proprietatea este imprejmuita si beneficiaza de curent electric pe teren si fantana. Pe parcela se o casa cu posibilitate de demolare si o plantatie de vita de vie.

Accesul se face pe drum de pamant, la aproximativ 150 m de strada asfaltata. Zona dispune de iluminat stradal si acces la mijloace de transport in comun.

Suprafata teren: 2.889 mp
Front stradal: 47,33 m
Teren imprejmuit
Constructii demolabile existente
Curent electric pe teren
Disponibil imediat

Ideal pentru dezvoltare rezidentiala sau investitii pe termen lung.

Pentru mai multe detalii sau vizionare, contactati telefonic.

ID anunt: 1770347263

Comparabila nr.3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-grajduri-2980mp>

www.imobiliare.ro

Teren intravilan - 2980mp - de vanzare in Carunari, Grajduri

30.000 €

Proprietate reprezentata de agent

Schita teren

56 m

50 m

21 m

50 m

Mircea Andrei Burescu

0751040041

Trimite linkul unui prieten pe

Facebook

WhatsApp

Telegram

Print

Descriere teren

Teren intravilan de vânzare în comuna Grajduri, satul Carunari. Vă propunem un teren, situat într-o zonă în plină dezvoltare, cu un potențial excelent. Detalii teren: Suprafață: 2980 mp Deschidere: Generoasă de 90 m Acces: Drum de exploatare Terenul este drept, fiind o alegere excelentă pentru cei care doresc să se bucure de liniștea mediului rural, dar și de avantajele unei comunități în expansiune. Informații suplimentare: Tip ofertă: Teren Operațiune: Vânzare Tip teren: Intravilan Fronturi: 1 Disponibilitate: Imediată Inclinăție: Drept Nu ratați ocazia de a investi într-un teren cu un potențial fantastic! Vă așteptăm cu drag la vizionări!

Electricitate**Detalii teren**ID anunț:**XF810300P275570966**Actualizat în: 20 Mai 2026Tip

tranzacție:**De vânzare prin agent**Clasificare teren:**Intravilan**Front stradal:**90 m**,Nr. fronturi stradale:**1**Lățime drum acces:**3 m**Modalitate de plată:**Cash sau**

CreditUtilități**Destinație**RezidențialDe vacanță**Amenajare străzi**Neamenajate

Postarea publicată de Birsan Viorel



Case de vanzare Iasi · Înscrie-te

Birsan Viorel · 19 mai 2025

...

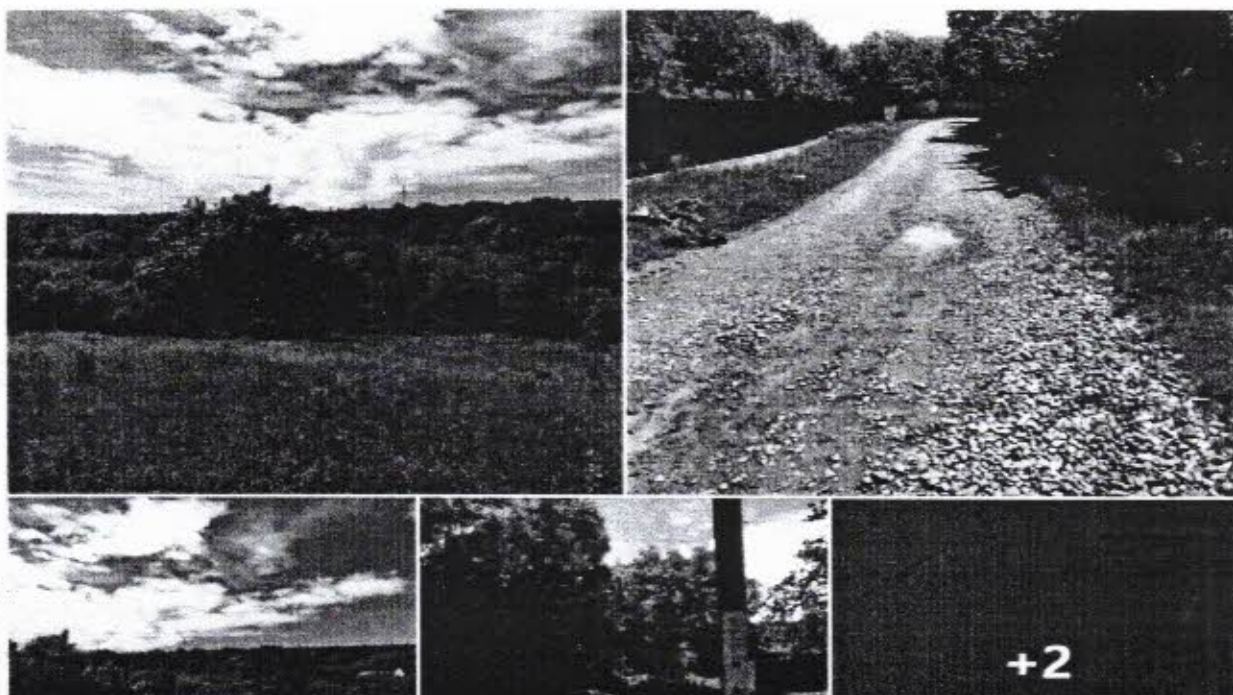
Vând teren Intravilan în sat Carunari, comuna Grajduri cu suprafață de 2980 m2. 21 km din Podu Ros - Iasi.

Fântână pe teren, stâlp curent la 30 metri, asfalt la 200 metri - pietruit pana la asfalt, pârau pe o laterală a terenului, semnal telefon foarte bun, copaci (nuci, pruni, par, salcii, stejar).

Nu parcelez. Pentru vizionare (sau alte detalii) trimit locația exactă pe what's up, poze-video sau coordonatele: 46.993152, 27.519681

Preț ușor negociabil : 11 € / m2.

Telefon : 0756597511.



După reverificare, comparabila există public și apare repetitiv pe mai multe platforme, ceea ce îi crește credibilitatea ca reper de piață.

C3 – Caribunari, comuna Grajduri, județul Iași

- Localizare: sat Caribunari, comuna Grajduri, jud. Iași
- Suprafață teren: 2.980 mp
- Tip teren: intravilan construcții
- Preț ofertă: 30.000 euro
- Preț unitar brut:

$30.000 \text{ euro} / 2.980 \text{ mp} = 10,07 \text{ euro/mp}$

Caracteristici ofertă:

- front stradal aproximativ 90 m
- apă și canalizare în zonă
- stâlp electricitate la aproximativ 30 m
- asfalt la aproximativ 200 m
- teren drept, neparcelabil
- ofertă publică activă/republicată pe mai multe platforme

Surse confirmare:

- ofertă publicată pe platformă imobiliară cu descriere completă și localizare explicită în Caribunari–Grajduri
- aceeași ofertă agregată și confirmată în alte baze imobiliare regionale
- ofertă republicată și pe alte platforme de anunțuri imobiliare

Prin urmare, pentru grila de calcul, reținem:

C1 = Tungejei, comuna Țibănești

- 1.376 mp

- 12.000 euro
- 8,72 €/mp brut
- Aceasta este comparabila care poate fi documentată.
- Sat: Tungujei, comuna Țibănești
- Suprafață: **1.376 mp**
- Include teren intabulat + casă veche aproximativ 90 mp
- Preț ofertă: **12.000 euro**
- Calcul orientativ:
- $12.000 \text{ euro} / 1.376 \text{ mp} = 8,72 \text{ euro/mp ofertă brută}$
- Această ofertă este documentabilă public.

C2 = Comarna, jud. Iași

- 2.889 mp
- 37.500 euro
- 12,98 €/mp brut (comparabilă superioară, necesită ajustări negative)

Aceasta poate funcționa ca o comparabilă superioară, cu ajustări negative pentru localizare și dimensiune.

C3 = Carbunari, comuna Grajduri

- 2.980 mp
- 30.000 euro
- 10,07 €/mp brut

Aceste trei comparabile permit construirea unei grile ANEVAR, cu ajustări argumentate.

Cursul valutar

De menționat corect:

👉 curs $\approx$ 5,2088 lei/euro

Echilibrul pieței

Principiul ofertei și cererii arată că prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea.

Dezechilibru în favoarea cererii fiind o piață a cumpărătorilor.

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Având în vedere analiza comparabilelor din zona comunelor Țibănești, Comarna și Grajduri, precum și evoluția moderată a pieței terenurilor intravilane rurale în perioada 2023–2026, s-a considerat justificată adoptarea unei valori unitare de 9,50 euro/mp, superioară valorii estimate în anul 2023 (4,50 euro/mp), diferența reflectând modificările moderate ale pieței și evoluția cursului valutar.

Analiza celei mai bune utilizări

Unul dintre principiile evaluării proprietății imobiliare îl constituie „cea mai bună utilizare” (CMBU). Principiul susține că în scopul evaluării pe piață, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări. Principiul implică o utilizare legală posibilă și probabilă a proprietății imobiliare, care îi va da cea mai mare valoare în prezent păstrându-i utilitatea.

Stabilitatea unei arii de piață, utilizarea viitoare a terenului și trendul valorii rezultă din analiza cartierului sau a zonei. Caracteristicile fizice, cum ar fi tipul construcțiilor, configurația străzilor, solul, vegetația și dimensiunile lotului de teren conduc la identificarea zonelor de utilizare a terenului.

Cea mai bună utilizare a unui lot de teren este conturată de forțele competitive care acționează pe piață și care fundamentează și valoarea de piață. Aceste forțe sunt dinamice, ele exercitând presiuni asupra activităților umane și sunt, la rândul lor, afectate de aceste activități.

Cea mai bună utilizare este utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a unui teren sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care să rezulte cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări a proprietății au fost următoarele:

- legal permise;
- fizic posibile;
- financiar fezabile;
- maxim profitabile.

Analiza efectuată a presupus atât culegerea unor informații suplimentare referitoare la piața construcției rezidențiale cât și o studiere a folosințelor alternative din punct de vedere al fezabilității acestora.

În cazul proprietății imobiliare studiate, analiza celei mai bune utilizări s-a făcut pe baza celor anterior enunțate.

Analiza utilizării reale și a celei mai bune utilizări

FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER				
Element de comparație	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna ȚIBĂNEȘTI, sat TUNGUJEI	Comuna COMARNA, Sat COMARNA	Comuna GRAJDURI, sat CÂRBUNARI
Suprafața (mp)	506	1376	2889	2980
Preț tranzacție (eur)		12.000 €	37.500 €	30.000 €
Preț unitar (eur/mp)		8,7 €	13,0 €	10,1 €
Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale	nu	nu	nu	nu
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Data tranzacției		2021	2021	2021
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente

Localizare	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna ȚIBĂNEȘTI, sat TUNGUJEL	Comuna COMARNA, Sat COMARNA	Comuna GRAJDURI, sat CĂRBUNARI
Suprafața (mp)	506,00	1376	2889	2980
Topografia	plană	plană	plană	plană
Forma terenului	regulată, dreptunghiulară	regulată	regulată	regulată
Deschiderea (ml)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile/Categorii de folosință	Drum de pământ, cu posibilități de racordare la E electrică,	Drum pietruit, Eelectrică,	Drum de pământ, E electrică, Fantana	Drum pietruit, E electrică,
Zonarea	Intravilan extins conf PUG	Intravilan, arabil	Intravilan	Intravilan
CMBU	Intravilan conf PUG, arabil	Intravilan, arabil	Intravilan, arabil	Intravilan, arabil
Contact		https://www.facebook.com/groups/742625342	https://www.romimo.ro	https://www.imobiliare.ro/oferta/
		742625342	787207022	756597511

Utilizări probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piață au fost observate terenurile construite si terenurile libere din zona agricolă a T34, parcelele 424/2/136, NR CAD.61780, SAT GLODENII GÂNDULUI, Comuna ȚIBĂNEȘTI, județul Iași sau apropiate de proprietatea evaluată .

Concluziile care se rețin sunt următoarele :

- terenul intravilan liber;
- in imediata vecinătate sunt terenuri agricole-pășune, acestea fiind mai numeroase
 - in zona evaluată s-au identificat terenuri pe care sunt amplasate construcții cu destinație agricolă.
 - Amplasamentele in curs de dezvoltare indica existenta cererii pentru dezvoltarea agricolă, fiind identificate multe terenuri libere sau folosite .

Ca urmare terenul are utilizarea ca proprietate agricolă este **probabilă** in mod rezonabil

Testul de permisivitate legală

Pentru a verifica daca utilizarea agricolă este permisa legal , am analizat datele transmise de proprietar :

- terenul este intravilan ;

- categoria de folosință : -arabil ;
- situat în zona agricolă ;
- se impune o ecologizare

Fiind respectate aceste aspecte, consider ca dezvoltarea agricolă, administrativă este **permisă legal** și nu am identificat alte constrângeri/restricții care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării .

Testul pentru posibilitatea fizică

În cadrul acestui test sunt analizate orice constrângeri care ar proveni din caracteristicile fizice ale terenului :

- suprafața de 506 mp, forma pătrat
- locuință este **fizic posibilă** .

Testul fezabilității financiare

Conform informațiilor transmise de client a fost posibil fizic și legal dezvoltarea agricolă, dar cu investiții financiare.

Astfel de tranzacții produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului , în concluzie utilizarea agricolă este **fezabilă financiar** .

Testul valorii maxime

Întrucât există o singură utilizare – agricolă- permisă legal, fizic posibilă , fezabilă financiar , aceasta este considerată cea mai bună utilizare a terenului .

Concluzii

Concluziile analizei celei mai bune utilizări :

Din analiza CMBU prezentată rezultă că terenul liber are valoare reziduală maximă dacă pe el se află construită locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M.

Din datele prezentate prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare rezidențială;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;

- este maxim productivă deoarece din valoarea de piață rezultă cea mai mare valoare comparativ cu imobilele la care apar cheltuieli de conversie.

Capitolul 4. Evaluarea proprietății imobiliare

Abordări , alegerea metodelor

Evaluarea proprietăților imobiliare au fost efectuate de evaluator prin aplicarea uneia din cele trei abordări cunoscute de evaluare :

- abordarea prin comparația vânzărilor a putut fi aplicată, deoarece au fost găsite în piață tranzacții cu proprietăți comparabile ;

Pentru estimarea valorii juste a terenurilor libere situate în intravilanul T34, 424/2/136, SAT GLODENII GÂNDULUI, Comuna ȚIBĂNEȘTI, județul Iași, s-a utilizat una din cele șase metode de evaluare a terenului :

- comparația directă a vânzărilor, fiind cea mai adecvată atunci există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile, cum este în cazul nostru.

Evaluarea terenurilor

Pentru estimarea terenului intravilan T34,424/2/136, nr cad.61780, ce face obiectul prezentului raport s-a utilizat una din cele șase metode de evaluare a terenului :

- comparația directă a vânzărilor, fiind cea mai adecvată atunci există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile, cum este în cazul nostru .

A fost folosită în evaluarea terenului numai această metodă, deoarece evaluatorul a considerat că :

- abordarea prin metoda extracției nu a putut fi aplicată , din lipsă de date exacte comparabile cu proprietatea subiect ;

- metoda alocării nu poate fi aplicată în cazul acestui teren ;

- capitalizarea directă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă;

- analiza fluxului de numerar actualizat este aplicabilă în cazul unor suprafețe mari de teren neamenajat ;

- tehnica reziduală este utilizabilă când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren .

În cadrul acestei metode, estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare se face prin analiza pieței imobiliare în scopul găsirii de proprietăți similare ce au făcut obiectul unei tranzacții imobiliare, rezultatul și elementele definitorii ale acestora comparându-se apoi cu proprietatea de evaluat.

Prin aplicarea unor tehnici de compensare a eventualelor diferențe ce există între proprietățile comparate și proprietatea de evaluat, se vor aplica, succesiv, corecțiile ce se impun, iar în final se va selecta proprietatea care a suferit cele mai mici corecții, obținând astfel valoarea cea mai apropiată de valoarea proprietății noastre.

Premisa majoră a metodei constă în aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile de vânzare a unor proprietăți similare.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și deosebirile între proprietatea de evaluat și cele tranzacționate(ofertate), care influențează valoarea.

Etapele parcurse în aplicarea metodei sunt :

- Culegerea de pe piață imobiliară a informațiilor privitoare la tranzacții(oferte) similare;
- Verificarea veridicității informațiilor precum și dacă tranzacțiile s-au desfășurat în mod obiectiv ;
- Alegerea unei unități de comparație relevante ;
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea de evaluat însoțită de ajustări adecvate ale prețului de vânzare a fiecărei proprietăți .

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante sunt prezentate în - Fisa de colectare a informațiilor de piață - cu date și informații verificate și documentate , privind proprietăți imobiliare similare –tranzacționate și valabile la data evaluării .

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, print screen-urile cu ofertele de vânzare și confirmările telefonice care validează ca sunt credibile .

Unitatea de comparație selectata este prețul în **euro/mp fără TVA** .

Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină existența unor diferențe, care le influențează valoarea. În urma datelor obținute în analiza de piață vom lua în considerare următoarele elemente :

- drepturi de proprietate transmise ;
- restricții legale ;
- condiții de finanțare ;
- condiții de vânzare ;
- condiții de piață ;
- localizarea în zonă;
- dimensiune teren ,
- categorie folosință ;
- topografie/relief ;
- utilități : energie electrica, apa și canalizare ;
- utilizări posibile ale terenului.

Datele extrase din analiza de piață, despre proprietățile comparabile au fost sintetizate în tabelul de mai jos, aplicându-se următoarea metoda:

COMPARABILE METODA COMPARAȚIE TEREN REZIDENȚIAL				
Element de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Poziția în grila de date	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna ȚIBĂNEȘTI, sat TUNGUJEI	Comuna COMARNA, Sat COMARNA	Comuna GRAJDURI, sat CĂRBUNARI
Suprafața (mp)	506	1376	2889	2980
Preț tranzacție (eur)		12000	37500	30000
Preț unitar (eur/mp)		3,00 €	12,98 €	10,07 €
Localizare	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna ȚIBĂNEȘTI, sat TUNGUJEI	Comuna COMARNA, Sat COMARNA	Comuna GRAJDURI, sat CĂRBUNARI
Topografia		plană	plană	plană

Forma terenului	regulata, dreptunghiulara	regulata	regulata	regulata
Deschiderea (m)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	Energie electrică, drum de pământ	Drum de pământ, E electrică, Fantana	Drum de pământ, E electrică, Fantana	Drum pietruit, E electrică,
Zonarea	Intravilan extins conf PUG	SIMILAR	SIMILAR	Intravilan
CMBU	Intravilan conf PUG, arabil	Intravilan, arabil	Intravilan, arabil	Intravilan, arabil

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Justificație corect
Identificare proprietate	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna ȚIBĂNEȘTI, sat TUNGUJEI	Comuna COMARNA, Sat COMARNA	Comuna GRAJDURI, sat CĂRBUNARI	
Poziția în grila de date		C1	C2	C3	
Suprafața	506,00	1376	700	1000	
Preț tranzacție eur		12000	3500	30000	
Preț unitar eur/mp		8,72	12,98	10,07	
Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta	
Corecție procentuală		-5%	-5%	-5%	
Corecție nominală		-0,44	-0,65	-0,50	
Preț vânzare corectat		8,28	12,33	9,57	
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0,0	0	
Preț vânzare corectat		8,28	12,33	9,57	
Restricții legale	NU	NU	NU	NU	
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		8,28	12,33	9,57	
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,0	0	0	
Preț vânzare corectat		8,28	12,33	9,57	
Condiții de vânzare	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		8,28	12,33	9,57	
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		8,28	12,33	9,57	
Caracteristici fizice					
Localizare	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna ȚIBĂNEȘTI, sat TUNGUJEI	Comuna COMARNA, Sat COMARNA	Comuna GRAJDURI, sat CĂRBUNARI	
		la fel	superioară	la fel	
Corecție procentuală		0%	-15%	0%	C2 localitate superioară aplică corecție
Corecție nominală		0,0	-1,8	0,0	
Preț vânzare corectat		8,28	10,48	9,57	
Suprafața	506	1.376	2.889	2.980	

		15%	20,00%	20,00%	C1 -supra mai mai corectie - C2,C3 supr mult mai corectie -
Corectie procentuală		1,24	2,09	1,91	
Corectie nominală					
Preț vânzare corectat		9,52	12,57	11,48	
forma terenului	regulata, dreptunghiulara	regulata	regulata	regulata	
Corectie procentuală		0%	0%	0%	
Corectie nominală		0,0	0,0	0,0	
Preț corectat		9,52	12,57	11,48	
Utilități disponibile	Drum de pământ, utilitatile se află la o distanță mai mare de 500 ml	la fel	la fel	mai bune	C3 are utilități superioare drum pietru posibilitate racordare apa fata de proprietate subiect se aplica o ajustare de 10%
Corectie procentuală		0%	0%	-10%	
Corectie nominală		0	0	-1	
Preț vânzare corectat		9,52	12,57	10,34	
Deschidere, acces la sosea	optima	optima	mai buna	optima	C2 are deschidere superioara, de proprie subiect se aplica o ajustare de 10%
Corectie procentuală		0,00%	-10,00%	0,00%	
Corectie nominală		0,0	-1,3	0,0	
Preț vânzare corectat		9,52	11,31	10,34	
Zonarea	Intravilan extins conf PUG	similar	similar	similar	
Corectie procentuală		0%	0%	0%	
Corectie nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		9,52	11,31	10,34	
CMBU	Intravilan conf PUG, arabil	Intravilan, arabil	Intravilan, arabil	Intravilan, arabil	
Corectie procentuală		0%	0%	0%	
Corectie nominală		0,00	0,00	0,00	
Preț vânzare corectat		9,52	11,31	10,34	
Corectie netă		15%	-5%	10%	
Corectie brută		15%	45%	30%	
Numar corecții		2	2	3	
Valoare teren eur/mp	9,5	Curs lei/EUR			5,2088
Valoare teren EUR	4.807,0				
Valoare teren LEI	25.038,70				
Rotunjit LEI	25.000				
Rotunjit EUR	5.000				

Se alege ca preț de referință Comparabila nr.1 având corecție brută cea mai mica și cel mai mic numar de corecții

Valoarea de piață a terenului, determinată prin metoda comparației directe, estimată la **9,50 euro/mp**, respectiv **4807 Euro** pentru întreaga suprafață de 506 mp.

Explicații ajustări

Proprietățile imobiliare comparabile diferă de proprietatea subiect în ceea ce privește localizarea și suprafața terenului. Explicațiile următoare pentru determinarea și aplicarea ajustărilor pentru diferențele dintre aceste elemente de comparație se fac prin analiza perechilor de date.

Ajustările aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt următoarele:

Ajustare negociere ofertă-5%

- Ajustările pentru drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare și condiții de vânzare sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Ajustările vor fi 0%;

- Ajustări pentru cheltuieli necesare imediat după cumpărare nu este cazul;

- Ajustarea pentru condițiile de piață va fi 0%.

- Ajustarea aplicată pentru localizare se referă la interesul pe care îl prezintă zona de situate și care poate prezenta fluctuații chiar în cadrul unei zone de sine stătătoare.

Pentru localizare superioară față de proprietatea evaluată comparabilele se aplică corecție negativă, pentru cele inferioare corecția fiind pozitivă. C2 localizare superioară se aplică o corecție de -15%,

- Ajustare pentru utilități -C3 are utilități superioare, drum pietruit și posibilități de racordare la apă față de proprietatea subiect se aplică o ajustare de -10% Ajustarea pentru suprafață - C1 -suprafață mai mare-corecție -15%, C2,C3 suprafață mult mai mare corecție -20%

- Ajustarea pentru utilizare va fi 0% pentru că toate amplasamentele au destinația construcție rezidențială.

- Ajustarea pentru alți factori va fi 0% - comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Ajustarea va fi 0%;

Conform tabelului grilă de mai sus, proprietatea 1 are cea mai mică ajustare brută, prin urmare se alege

Valoarea unitară teren = 49,48 lei/mp, respectiv 9,50 euro/mp.

$V_{\text{teren}} = 25.038 \text{ Lei, echivalent a } 4807 \text{ Euro}$

Reconcilierea valorilor și opinia finală

Evaluarea proprietății imobiliare au fost efectuate de evaluator prin aplicarea uneia din cele trei abordări cunoscute de evaluare :

- comparația directă a vânzărilor, fiind cea mai adecvata atunci exista informații disponibile despre tranzacții si/sau oferte comparabile, cum este în cazul nostru.

Criteriile cu care evaluatorul ajunge la estimarea valorii finale, fundamentată și semnificativă sunt :adecvarea, precizia si cantitatea informațiilor .

	Abordarea prin cost
Adecvarea	Cantitatea și calitatea mare de informații despre tranzacțiile efectuate consideră această abordare ca fiind adecvată
Precizia	precizie foarte bună
Cantitatea de informații	Suficientă

În concluzie, conform criteriilor prezentate mai sus pentru valoarea justa a proprietății imobiliare în suprafață de 506 mp, vom folosi rezultatul obținut prin comparația directă a vânzărilor, fiind cea mai adecvată abordare în concordanță cu scopul evaluării pentru introducere în inventarul domeniul privat.

Concluzii asupra valorii

Opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate.

Am analizat piața imobiliara locală, am făcut investigații în aria de piață specifică proprietății de evaluat, am inspectat proprietatea subiect, am efectuat investigații pentru verificarea proprietăților competitive, am folosit bazele de date proprii si alte surse de informare credibile si verificate, am aplicat tehnici și metode specifice pentru estimarea valorii în conformitate cu standardele ANEVAR.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, precum și al faptelor prezentate în prezentul raport, valoarea adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul vânzării, este prezentată în tabelul de mai jos ce face parte integrantă din prezentul raport de evaluare.

Nr. crt.	Denumirea bunului	Categorია de folosință	Elemente de identificare			Supr mp	Valoare de piața	
			Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă		Euro	Lei
1	Teren Intravilan	arabil	61780	34	424/2/136	506	4807	25.038

Data evaluării este 15.05.2026, Cursul valutar BNR 1 EUR – 5,2088.

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării.

Evaluator autorizat,
Iuliana MATEI
Membru titular ANEVAR



[Handwritten signature]

ANEXE

- Anexa nr.1 – Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Anexa nr.2 - Extras de carte funciară nr cad. 61780
- Anexa nr. 3 – Hotărârea nr. 106/31.10.2017
- Anexa nr. 4 – Fotografii ale proprietăților imobiliare evaluate;

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61780 Tibanesti

Nr. cerere	114509
Ziua	14
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100209012378



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Tibanesti, Loc. Glodenii Gândului, Intravilan extins conform PUZ sat Glodenii Gandului, com. Tibanesti, jud. Iasi, Tarla 34, Parcela 424/2/136

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61780	506	Teren neimprejmuit; Teren intravilan, delimitat cu tarusi din lemn.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29361 / 04/03/2016		
Act Administrativ nr. hotararea nr 105, din 29/09/2011 emis de Consiliul Local Tibanesti (anexa, hotararea nr 88/23.09.2010, adeverinta 6434/29.06.2015);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA TIBANESTI, domeniul privat	A1
229515 / 08/12/2021		
Act Administrativ nr. 15664-ADEVERINTA, din 19/11/2021 emis de SC TOPONATYCAD SRL; Act Administrativ nr. 78-HOTARARE, din 25/06/2020 emis de CONSILIUL LOCAL TIBANESTI;		
B3	schimbare adresa in extravilan in intravila si modificare categorie de folosinta din pasune in arabil	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

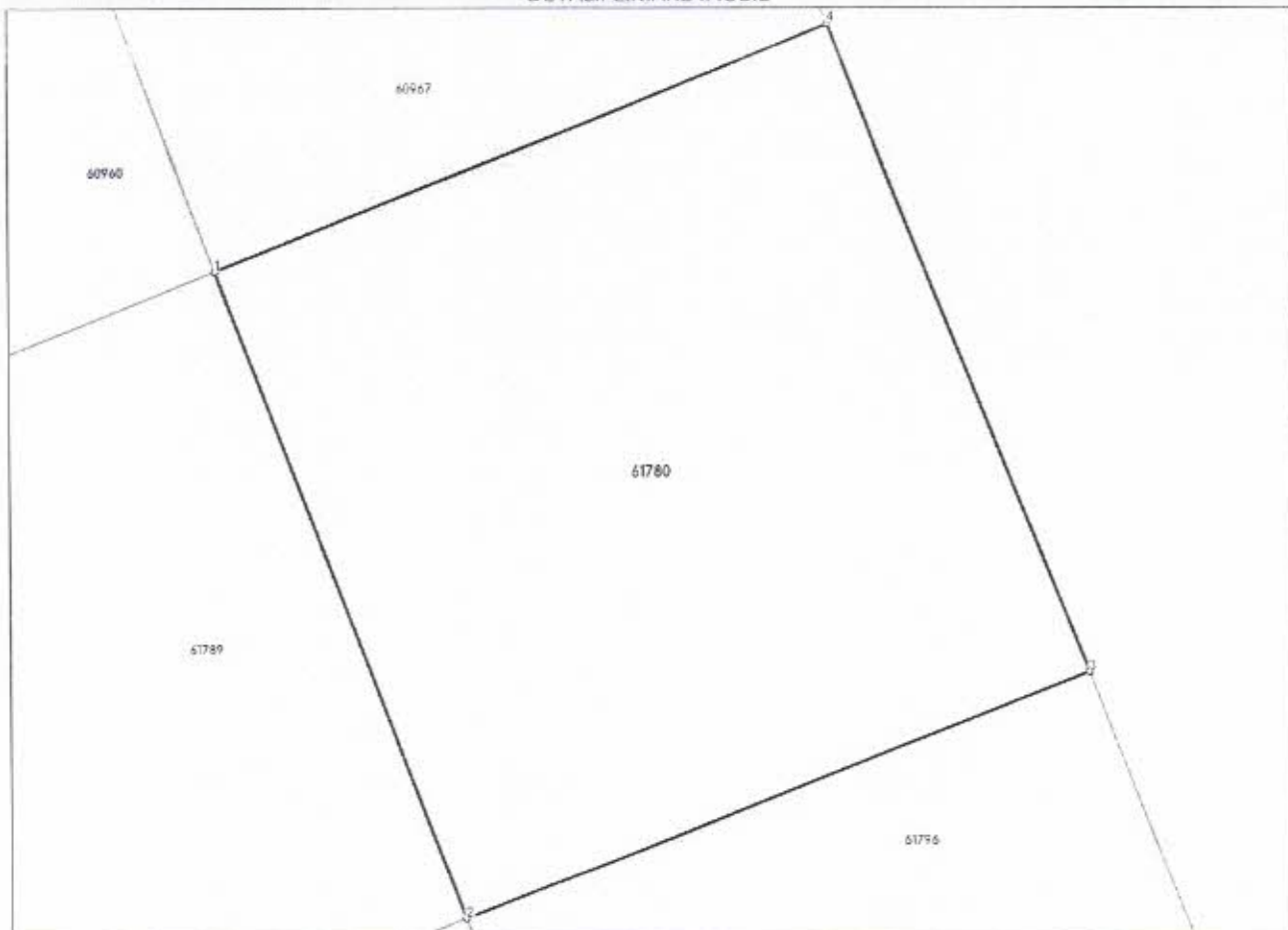
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61780	506	Teren intravilan, delimitat cu tarusi din lemn.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	506	34	424/2/136	-	Teren delimitat cu tarusi de lemn;

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.001
2	3	22.114
3	4	23.0
4	1	21.872

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/05/2026, 14:52

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

1. Unitatea administrativ – teritorială comunei Țibănești, reprezentat prin NECULAI MUNTEANU – primar și Tiron Liliana – secretar general, Cod fiscal RO 4045267, telefon 0232/326400, fax 0232/326401, e-mail: contact@primariatibanesti.ro, persoană de contact Ing. Tiron Bogdan - Nicușor, - consilier achiziții publice – Serviciul financiar contabil achiziții publice și resurse umane - Compartiment Achiziții Publice.

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

Atribuirea contractului de vânzare, se va face prin procedura de licitație cu ofertă în plic închis, cu respectarea prevederilor art.336 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație (art.336 alin.(18) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare).

În cazul în care, în cadrul celei de – a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație (art. 341 alin.(27) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ cu modificările și completările ulterioare).

1. Procedura aplicată

Procedura aplicată este de licitație publică în plic închis și are ca obiect, vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință

Pentru atribuirea contractului de vânzare se aplică procedura de licitație publică în plic închis la care persoanele fizice române sau străine, interesate au dreptul de a participa dacă îndeplinesc 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 eligibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului;
- d) certificatul fiscal din care sa rezulte că solicitantul nu are datorii către bugetul local;
- e) să aibă domiciliul stabil în comuna Țibănești, județul Iași (dovedit cu actul de identitate) copie;

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității 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 respectiv drept câștigătoare a licitației.

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.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă pune la dispoziție persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens, un exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie.

Prețul stabilit de autoritatea contractantă pentru obținerea documentației de atribuire, este de 50 lei reprezentând costul multiplicării documentației.

Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei de 4 zile lucrătoare să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data – limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

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

CAP.III CAIETUL DE SARCINI – anexa nr.2 la prezenta documentație

CAP. IV INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

1.Reguli privind oferta

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante Primăria comunei Țibănești, str.Principală, nr.23 A, județul Iași, 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.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) fișa cu informații privind ofertantul și declarația de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților după cum urmează:

- certificat fiscal eliberat de Serviciul financiar contabil achiziții publice și resurse umane - Compartiment Taxe și Imozite (privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertei. Dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, oferta va fi declarată ca ofertă neconformă.

- copie act identitate;

- copie act de identitate al persoanei împuternicite să participe la desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de închiriere, precum și actul de împuternicire (dacă este cazul);

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanță sau ordin de plată în original)

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele prenumele precum și adresa de domiciliu a ofertantului.

- (6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (12) 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.
- (13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- (15) 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.
- (16) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (17) 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.
- (18) 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 la alin. (1) - (13).

V. INFORMAȚII DETALIAE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDAREA LOR.

1. Criterii de atribuire a contractului de vânzare

Va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

2. Determinarea ofertei câștigătoare

- (1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire.
- (2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- (3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- (4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- (6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- (7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile pct.1 alin. (2) - (5) din CAP.IV al documentației de atribuire.
- (8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la pct.1 alin. (2) - (5).din CAP.IV

al documentației de atribuire. În caz contrar, se aplică prevederile pct.1 alin. (18) din CAP.III al documentației de atribuire.

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

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la pct.2 alin. (9) CAP.V de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(12) 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.

(13) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) pct.2 CAP.V, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) 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.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) pct.2 CAP.V se depune la dosarul licitației.

(16) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(17) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(18) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) pct.2 CAP.V autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(19) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) pct.2 CAP.V autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(20) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23) pct.2 CAP.V.

(21) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(22) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(23) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la CAP.IV pct.1 alin. (1) - (12).

3. Anularea procedurii de licitație

(1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

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

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare (*transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență*);

b) vânzătorul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare

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

(4) 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.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Litigiile apărute între părți, se vor soluționa pe cale amiabilă.

În caz contrar, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu încheierea contractului de vânzare - cumpărare, se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

-Înstanța competentă pentru soluționarea contestației formulate în conformitate cu prevederile art.11 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este Tribunalul Iași – Secția contencios administrativ și fiscal.

VII.INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare – cumpărare va fi încheiat în formă autentică în fața notarului public în termen de 20 zile de la achitarea integrală a prețului adjudecat în urma licitației.

Achitarea prețului vânzării se va face integral, înainte de semnarea contractului de vânzare cumpărare.Câștigătorul licitației este obligat să respecte clauzele impuse prin contractul de vânzare cumpărare care se va încheia în formă autentică la un birou notarial.

Cumpărătorul are obligația de a suporta toate cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică.

Ofertanții au obligația de a vizita imobilul ce face obiectul licitației și de a observa starea acestuia, înainte de a depune documentele în vedere participării la licitație.

Oferta declarată câștigătoare nu poate fi modificată și constituie parte integrantă a contractului de vânzare cumpărare ce urmează a fi încheiat.

VIII.STUDIUL DE OPORTUNITATE - anexa nr.1 la prezenta documentație

IX. CAIETUL DE SARCINI – anexa nr.2 la prezenta documentație.

X. FIȘA DE DATE – anexa nr.3 la prezenta documentație.

XI.FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE - anexa nr.4A, anexa 4B, anexa 4C anexa 4D și 4E la prezenta documentație.

XII.DISPOZITII FINALE

1.Prezenta Documentație de atribuire, se completează după caz, cu legislația în vigoare referitoare la atribuirea contractelor de vânzare de bunuri proprietate privată.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONSILIER

Ing. Pinzaru Mihai



CONSILIER/ ACHIZIȚII PUBLICE,

Ing. Tiron Bogdan - Nicușor

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 506,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință

1. DATE GENERALE:

Potrivit art.363 alin.(4) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare prevede *"Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz"*.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl reprezintă imobilul în suprafață de 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780 proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință.

3. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE VÂNDUT PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Adresa: situat în intravilan sat.Glodenii Gândului, com. Țibănești, jud.Iași în suprafață de 506,00 mp T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, categoria de folosință arabil.

4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA VANZAREA.

Vânzarea este oportună din următoarele motive:

- din punct de vedere economic – prin vânzarea terenului se creează premisele obținerii unor venituri suplimentare la bugetul comunei, venituri net superioare, într-un interval de timp scurt, venituri ce pot fi folosite pentru dezvoltarea infrastructurii comunei Țibănești;
- din punct de vedere al protecției mediului – cumpărătorul va avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului;

5.PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

Conform art.363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare:

(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) (...)

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește în procent 10% din prețul de pornire al licitației

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecția prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

6.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE:

Licitația se va organiza și desfășura în maxim 20 de zile de la data publicării anunțului în Monitorul Oficial al României, partea a VI –a. Cumpărătorul va achita prețul integral în termen de 20 zile de la comunicarea deciziei de atribuire a contractului.

7.NIVELUL MINIM AL VANZARII

Nivelul minim al vanzarii a fost stabilit dupa cum urmează:

Conform inventarului domeniului privat al comunei Țibănești, reactualizat la luna 31.12.2025 însoșit de Consiliul Local Țibănești prin Hotărârea Consiliului Local nr.22/2026 valoarea de inventar a terenului este de 24.786 lei;

Conform raportul de evaluare imobiliară nr.229/15.05.2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana pentru LOT 136 teren în suprafață de 506,00 mp situat în comuna Țibănești, sat Glodenii Gândului, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 în care valoarea de piață a terenului pentru vânzare este estimată la 25.038 lei echivalent a 4.807 euro (curs valutar conform BNR la data evaluării 15.05.2026, 1 euro = 5,2088 lei);

În conformitate cu prevederile art.363 alin.(6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

„Art.363 alin.(6) *Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului,,*

În consecința prețul de pornire a licitației va fi de 25.038 lei, raportul de evaluare imobiliară nr.229/15.05.2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana.

8. TERMENELE PREVĂZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE VANZARE .

Sunt cele prevăzute în OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobarii vânzării prin licitație publică a imobilului în suprafață de 506,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință în baza studiului de oportunitate vanzatorului va elabora caietul de sarcini al vanzarii si documentatia de atribuire.

Contractul de vânzare – cumpărare va fi încheiat în formă autentică în fața notarului public în termen de 20 zile de la achitarea integrală a prețului adjudecat în urma licitației.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,



CONSILIER/ ACHIZIȚII PUBLICE,

Ing. Tiron Bogdan - Nicușor



Anexa 2 la documentație

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 506,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință

Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire privind vânzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 506,00 mp amplasat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință, s-a întocmit conform prevederilor art.363 coroborate cu art.334 – 346 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOL I

Date de identificare ale proprietarului:

Proprietar: Unitatea administrativ – teritorială comuna Țibănești;

Adresă sediu: str.Principală nr.23 A Țibănești, județul Iași;

Cod fiscal: 4045267;

Telefon 0232/326400, fax 0232/326401;

E-mail: contact@primariatibanesti.ro;

CAPITOL II

Descrierea imobilului care face obiectul vânzării

Obiectul licitației publice îl constituie vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință

CAPITOL III

Destinația

Vânzarea bunului imobil se face cu destinație de construcție locuință.

CAPITOL IV

Prețul minim de pornire a licitației

Conform inventarului domeniului privat al comunei Țibănești, reactualizat la luna 31.12.2025 înscris în Consiliul Local Țibănești prin Hotărârea Consiliului Local nr.22/2026 valoarea de inventar a terenului este de 24.786 lei;

Conform raportul de evaluare imobiliară nr.229/15.05.2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana pentru LOT 136 teren în suprafață de 506,00 mp situat în comuna Țibănești, sat Glodenii Gândului, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 în care valoarea de piață a terenului pentru vânzare este estimată la 25.038 lei echivalent a 4.807 euro (curs valutar conform BNR la data evaluării 15.05.2026, 1 euro = 5,2088 lei);

În conformitate cu prevederile art.363 alin.(6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

„Art.363 alin.(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecțat prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului,„

În consecința prețul de pornire a licitației va fi de 25.038 lei, raportul de evaluare imobiliară nr.229/15.05.2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana.

CAPITOL V

Taxe și Garanții

(1) Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 10% din prețul minim de pornire a licitației, respectiv 2.504 lei.

(2) Taxa de participare la licitație este în cuantum de 800 lei.

(3) Garanția de participare la licitație se restituie în baza unei cereri formulate în acest sens, în termen de 15 zile lucrătoare, în următoarele cazuri:

- ofertantului a cărui ofertă nu a fost stabilită câștigătoare;

- în cazul în care nu a fost depusă ofertă pentru participare la licitație;

- în cazul în care ofertantul nu s-a prezentat la licitație, dar au fost depuse un număr suficient de oferte pentru desfășurarea licitației;

- în cazul în care dintr-o eroare materială constatată în cuprinsul documentației de atribuire, licitația nu se finalizează prin adjudecarea imobilului;

(4) Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrace oferta în cursul valabilității acesteia;

- în cazul ofertantului declarat câștigător dacă acesta nu se prezintă pentru încheierea contractului, din motiv că nu a achitat suma integrală stabilită în urma licitației;

- în cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire;

(5) Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se va depune la casieria Primăriei comunei Țibănești, dovada achitării ei făcându-se prin chitanța eliberată.

(6) Taxa de participare reprezintă cota - parte de cheltuială ce revine fiecărui participant, din întreaga sumă a cheltuielilor efectuate cu organizarea și desfășurarea licitației. Nu se restituie la finalul licitației. Taxa de participare la licitație se va depune la casieria Primăriei comunei Țibănești, dovada achitării ei făcându-se prin chitanța eliberată.

13. Dispoziții finale

Participarea la licitație este condiționată de:

- a) achitarea integrală a tuturor obligațiilor către bugetul local dovedită cu certificat fiscal eliberat de comuna Țibănești;
- b) achitarea integrală a garanției de participare;
- c) achitarea integrală a taxei de participare;

Dacă din diferite motive licitația se amână sau se anulează ofertanților li se restituie pe baza unei cereri scrise garanția de participare și taxa de participare.

Prin participarea la licitație toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră înscrise și acceptate de ofertanți.

Contractul de vânzare – cumpărare va fi încheiat în formă autentică în fața notarului public în termen de 20 zile de la achitarea integrală a prețului adjudecat în urma licitației.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a achita prețul adjudecat duce la neîncheierea contractului de vânzare – cumpărare și poate atrage după sine plata daunelor interese.

Neachitarea integrală a prețului adjudecat în termenul stabilit contractul de vânzare – cumpărare nu se poate încheia, procedura de atribuire se anulează, autoritatea contactantă, reia procedura studiului de oportunitate și documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

Întocmirea documentației pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în cartea funciară cade în sarcina cumpărătorului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONSILIER

Ing. Pinzaru Mihai



CONSILIER/ ACHIZIȚII PUBLICE,

Ing. Tiron Bogdan - Nicușor

JUDEȚUL IASI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TIBANESTI

Anexa nr. 3 la documentatia de atribuire

FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE VANZARE

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

1. Comuna Tibanesti, județul Iași, cu sediul în Comuna Tibanesti, str. Principala, județul Iași, Cod fiscal 4540267, având contul RO31TREZ40621A300530XXXX deschis la Trezoreria Iași, reprezentată prin domnul Munteanu Neculai - primar, în calitate de vânzător.

II. INFORMATII PRIVIND OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Denumire contract: Vânzare teren - lot nr. 136 cu suprafața de 506 mp, amplasat în T34, parcela 424/2/136, nr. cadastral 61780, sat Glodenii Gandului, județul Iași, proprietate privată a comunei Tibanesti pentru construirea de locuință.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE

1. Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică cu naționalitate română sau străină cu domiciliul în Comuna Tibanesti.

Desfășurarea procedurilor de vânzare

A. Procedura licitației publice

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

2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul Oferte plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin HCL nr. 41/29.10.2026, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

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

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

6. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, **numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (oferte care să întrunească condițiile prevăzute de 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ).**

7. 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.

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

9. (1) Criteriile de atribuire al contractului de vânzare sunt:

a) Pretul cel mai mare.

10. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la pct. 9 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

11. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 7, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

14. 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.

B. Garanții și taxa de participare

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii contractului cu ofertantul castigator.

3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
- b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care locatorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de vanzare

4. Garanția pentru participare se poate constitui astfel:

- numerar la casieria Primăriei Tîbanesti.

5. Valoarea garanției de participare: Cuanumul garanției de participare este de **2.504 lei**.

6. Taxa de participare, prin care se acoperă cheltuielile de organizare a licitației este în cuantum de **800 lei**.

7. Taxa de participare nu se restituie.

8. Taxa de participare este valabila pentru o singura licitație.

9. Taxa documentatie de atribuire: cuantumul taxei documentatiei de atribuire este de **50 lei**.

3. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componenta a documentației de atribuire.

IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Prezentarea ofertelor – condiții de eligibilitate

1.1 Ofertele vor fi redactate în limba română.

1.2 Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

1.3 Pe plicul exterior se va indica doar obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, data și ora deschiderii ofertelor. Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanților.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

Documente pentru ofertanți:

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:
 - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:
 - dovada a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației;
 - certificat fiscal privind impozitele și taxele eliberat de Direcția Impozite și Taxe privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertei. Dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevzute, oferta va fi declarată neconformă.
 - Dovada îndeplinirii la zi a tuturor obligațiilor eligibile de plată a impozitelor, a taxelor și contribuțiilor către bugetul consolidat al statului.
 - copie act de identitate
 - copie act de identitate al persoanei imputernicite să participe la desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de vanzare, precum și actul de imputernicire (dacă este cazul)

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

1. Pe plicul interior se înscriu numele ofertantului, adresa, precum și bunul pentru care ofertează;

2. Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnată de ofertant.

3. Oferta va cuprinde:

- pretul de cumpărare

4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.

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

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

Precizări privind oferta

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

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

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

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

5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a bunului pentru a-l exploata conform obiectivelor locatorului.

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

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

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

9. Elemente de preț:

- În conformitate cu raportul de evaluare imobiliară nr. 229/4/15.05.2026, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana, prețul de pornire a licitației este de **25.038 lei**.

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

11. Cumparatorul are obligația de a suporta toate cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică.

13. Participantului la licitație căruia nu i-a fost adjudecat bunul va primi contravaloarea garanției de participare.

V. INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

1 (1) Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

a) prețul cel mai mare

2. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

3. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

4. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

5. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.

VII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare-cumpărare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

- partile contractante;
- obiectul contractului de vânzare-cumpărare;
- data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate

Intocmit,
Tiron Bogdan-Nicusor

Anexa 4 A
la documentația de atribuire

Înregistrat la sediul autorității contractante

Nr..... /

SCRISOARE DE INAINTARE

Către,
PRIMARIA COMUNEI TIBANESTI

Urmare a anunțului publicitar, privind procedura de licitație cu ofertă în plic închis pentru vânzarea prin licitație publică a unui imobil în suprafață de 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință având în vedere

.....
.....
.....

....., eu
..... (numele ofertantului) vă transmit alăturat, coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând în original, următoarele :

1. plicul conform documentelor menționate în documentatia de atribuire / caietul de sarcini;

Am speranța că oferta mea este corespunzătoare și va satisface cerințele dumneavoastră.

Data completării:

Cu stimă,

Ofertant

.....
(semnătura)

FIȘA OFERTANTULUI

privind procedura de licitație cu ofertă în plic închis pentru vânzarea prin licitație publică a unui imobil în suprafață de 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privat a comunei Țibănești pentru construire locuință

1. Numele și prenumele :
2. Date de identificare a ofertantului.....
.....;
3. Adresa de domiciliu:
4. Telefon, fax, e-mail:
- 5.Reprezentant legal (dacă este cazul)

Ofertant,
.....
(semnatura)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

la procedura de licitație cu ofertă în plic închis pentru vânzarea prin licitație publică a unui imobil în suprafață de 506,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,

Eu _____

(denumirea ofertantului)

Îmi manifest intenția fermă de participare la licitația publică procedura de licitație cu ofertă în plic închis pentru vânzarea prin licitație publică a unui imobil în suprafață de 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință, organizată la data de _____ ora, _____ de către Primăria comunei Țibănești.

Am luat la cunoștință, de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta mea este valabilă până la data de _____.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor mă voi prezenta personal/ un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant,
.....
(semnatura)

LS.....

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 506,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință, organizată la data de _____, ora _____, oferim un preț de cumpărare de _____ lei (prețul se va exprima în cifre și litere) fără TVA.

Menționez faptul că, în cazul în care oferta mea va fi declarată câștigătoare mă oblig să accep, necondiționat și în întregime, toate condițiile de vânzare - cumpărare menționate de către organizatorul procedurii în instrucțiunile de participare la licitație și caietul de sarcini aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Țibănești nr. ____/29.06.2026.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

Nume, prenume

DECLARATIE

Subsemnatul (a) _____

(se inserează numele persoanei fizice/juridice și domiciliul/sediul), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru vânzarea suprafeței de 506,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral, organizată de Primaria Comunei Țibănești în data de....., ora.....,

Declar pe propria raspundere că:

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

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

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

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

Numele și prenumele,

Data,