



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL LOCAL ȚIBĂNEȘTI

HOTĂRÂREA NR.118

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 514,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință

Consiliul Local al Comunei Țibănești, județul Iași, întrunit în ședință ordinară.

Având în vedere prevederile art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Cu respectarea prevederilor Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă, pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de:

-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.10.517/09.083.2023;

-referatul de specialitate întocmit de domnul ing. Iulian Strujan – inspector/urbanism în cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Țibănești înregistrat sub nr.10.516/05.09.2023 prin care solicită inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 514,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință;

-raportul de evaluare imobiliară nr.450/1/29.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana pentru LOT 12 teren în suprafață de 514,00 mp situat în comuna Țibănești, sat Glodenii Gândului, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 în care valoarea de piață a terenului pentru vânzare este estimată la 11.430 lei echivalent a 2313 euro (curs valutar conform BNR la data evaluării 29.08.2023, 1 euro = 4,9418 lei);

-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,.

-Inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al comunei Țibănești reactualizat la luna iulie 2022 – secțiunea bunuri imobile, poziția 30 unde terenul intravilan, categoria de folosință arabil în suprafață de 514,00 mp, nr. cadastral 60782 are o valoare de inventar de 3135 lei, însușit de Consiliul Local Țibănești prin HCL nr.108/26.07.2022;

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

-prevederile art. 317 alin.(4) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare: „Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc prin ordin, hotărâre sau decizie a concedentului, după caz;,,

-prevederile art. 317 alin.(5) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare: „Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie;,,

-faptul că potrivit art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6), lit. b) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare se prevede: „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;

-prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-faptul că, imobilul se află în proprietatea privată a comunei Țibănești și este liber de sarcini, conform extras Carte funciară nr.60782 nu există cereri de restituire în baza legislației privind fondul funciar,

-cererea nr.8209/11.07.2023 depusă la registratura Primăriei comunei Țibănești de către dl./dna Tonu Sandu cu domiciliul în sat Glodenii Gândului str. Poștei nr. 16, comuna Țibănești, județul Iași prin care solicită o un loc de casă.

-cererea nr.8965/31.07.2023 depusă la registratura Primăriei comunei Țibănești de către dl./dna Pascal Melisa - Andreea cu domiciliul în sat Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași prin care solicită un loc de casă.

-cererea nr.6056/17.05.2023 depusă la registratura Primăriei comunei Țibănești de către dl./dna Stamatini Constantin cu domiciliul în Mun.Iași, str.Vasile A.Urechia, nr.2 bl.M7, sc.C et.4 ap.11, județul Iași prin care solicită un loc de casă.

-cererea nr.5651/10.05.2023 depusă la registratura Primăriei comunei Țibănești de către dl./dna Barbă Roșie Lăcrămioara cu domiciliul în sat Glodenii Gândului str. Abator nr.41, comuna Țibănești, județul Iași prin care solicită un loc de casă.

-raportul de specialitate înregistrat sub nr.10.910/08.09.2023 privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil în suprafață de 514,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință;

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 completările ulterioare primite din partea comisiilor de specialitate ale consiliului:

- Aviz nr.119/25.09.2023 a Comisiei pentru programe de dezvoltare economico socială, finanțe,administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală,protecția mediului,servicii și comerț;
- Aviz nr.119/25.09.2023 comisia pentru administrație publică locală juridică, apărarea ordinii și liniștei publice, a drepturilor cetățenilor;
- Aviz nr.119/25.09.2023 Comisia pentru 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – (1) La data adoptării prezentei hotărâri, Consiliul Local Țibănești, județul Iași, aprobă vânzarea prin licitație publică, a imobilului în suprafață de 514,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință, cu o valoare de inventar de 3.135 lei, conform art.363 coroborat cu prevederile art.334 -346 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Art.2 – Consiliul Local Țibănești își însușește Raportul de evaluare imobiliară nr.450/1/29.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana pentru terenul în

suprafață de 514,00 mp situat în comuna Țibănești, sat Glodenii Gândului, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 LOT 12, în care valoarea de piață a terenului pentru vânzare este estimată la 11.430 lei echivalent a 2313 euro (curs valutar conform BNR la data evaluării 29.08.2023, 1 euro = 4,9418 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 514,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, proprietate privată a comunei Țibănești, conform art.363 coroborat cu prevederile art.334 -346 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrati 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 cel stabilit în Raportul de evaluarea imobiliară nr.450/1/29.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana de 11.430 lei echivalent a 2313 euro (curs valutar conform BNR la data evaluării 29.08.2023, 1 euro = 4,9418 lei) în conformitate cu prevederile art 363 alin.(6) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrati 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 contactantă, 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 514,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință, în următoarea componență:

Președinte: - Vânoagă Elena - Ramona	- inspector;
Membri: - Tiron Bogdan Nicușor	- consilier/achiziții;
	- reprezentant DGRFP Iași – AJFP Iași
-Cristescu Dănuț	- consilier local;
Secretar comisie: Arton Ana – Maria	- consilier juridic;

Membri supleanți - Ursache Sorin	- consilier local;
- Durnac Sărghie 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 birou financiar contabil 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 astăzi 28 septembrie 2023

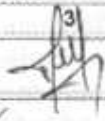
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER

Fănică STURZU

Contrasemnat pentru legalitate
Secretar general al Comunei Țibănești
Liliana Tiron

Hotărârea a fost adoptată în ședința Consiliului Local Țibănești din data de 28.09.2023 cu un număr de 13 voturi pentru, 0 împotriva, 0 abțineri dintr-un număr de 13 consilieri prezenți.

**PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL ȚIBĂNEȘTI
NR.118/2023**

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 ☐ simplă ☐ absolută X calificată ²⁾	28.09.2023	
2	Comunicarea către primar ³⁾	03.10.2023	
3	Comunicarea către prefectul județului ⁴⁾	03.10.2023	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁾⁺⁵⁾ www.primariatibaneshti.ro – Monitor oficial	03.10.2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾⁺⁵⁾		
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produc efecte juridice ⁷⁾ , după caz	03.10.2023	

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

Nr. ord.reg.com/an: 4080-10513/2000
C.I.F 23039980
Tel: 0757229648
Email: iuliana_matei07@yahoo.ro
Nr 450/1/29.08.2023

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea imobiliară funciară de tip
TEREN INTRAVILAN EXTINS con PUG
LOT 12
SUPRAFAȚA 514,00 mp
Amplasată în comuna ȚIBĂNEȘTI,
sat GLODENII GÂNDULUI, Județul IAȘI
T 34, PARCELA 424/2/12,
nr. cadastral 60782, Județul Iași**

Proprietari/ Beneficiari: PRIMARIA ȚIBĂNEȘTI

Data evaluării: 29.08.2023

Data raportului: 29.08.2023

Evaluator ANEVAR: MATEI IULIANA



AUGUST 2022

CUPRINS

I. INTRODUCERE	3
1.1. REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	3
1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI	5
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	6
2. IDENTIFICAREA CLIENȚULUI ȘI A ORICAROR ALȚI UTILIZATORI DESEMANȚI	6
3. SCOPUL EVALUĂRII	6
4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	6
5. TIPUL VALORII	6
6. DATA EVALUĂRII	7
7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	7
8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	7
9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	8
9.1. IPOTEZE	8
9.2. Ipoteze speciale	9
10. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
12. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
13. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE	9
III. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1. Identificarea proprietății evaluate și descrierea juridică	10
3.2. Aria pieteii	12
3.3. Vecinătăți	13
3.4. Localizare	13
3.5. DESCRIEREA TERENULUI	13
3.6. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	14
3.7. ISTORICUL PROPRIETĂȚII	14
3.8. DATELE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	14
IV. ANALIZA PIȚEII	14
4.1. ANALIZA CERERII	16
4.2. ANALIZA OFERTEI	17
4.3. ANALIZA ECHILIBRULUI	19
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	19
5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI LIBER	20
5.2. CONCLUZII CMBU	20
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	21
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
ANALIZA REZULTATELOR	25
CONCLUZII ASUPRA VALORII	26
VIII. ANEXE	27
BIBLIOGRAFIE	27

I. INTRODUCERE

1.1. Rezumatul concluziilor importante

La solicitarea PRIMĂRIEI 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 conform PUG, în scopul estimării valorii de piață, la data de 29.08.2023, pentru **VÂNZAREA** terenului în suprafață totală de 514,00 mp situat în sat GLODENII GÂNDULUI, comuna ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași, conform cu Hotărârea Consiliului Local al Comunei ȚIBĂNEȘTI cu nr. 78/25.06.2020 și a adresei nr. 1033/24.08.2023.

Imobilul analizat în suprafață totală de 514,00 mp situat în LOT 12, T34, A 424/2/12, nr cadastral 60782, Județul Iași, comuna ȚIBĂNEȘTI, sat GLODENII GÂNDULUI, este compus din:

- **Arabil – 514,00 mp,**

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.

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 :

Imobilul este un teren agricol categoria de folosință ARABIL, situat în intravilan conform PUG- sat GLODENII GÂNDULUI, comuna ȚIBĂNEȘTI, LOT 12, T34, A 424/2/12, NR CADASTRAL 60782, Județul Iași.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul este înregistrat în Inventarul bunurilor care alcătuiesc DOMENIUL PRIVAT, Hotărârea Consiliului Local al Comunei ȚIBĂNEȘTI cu nr. 105/2011, emisă de PRIMĂRIA 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 nu a avut la dispoziție Extras de Plan cadastral de Carte Funciară pentru informare s-a bazat doar pe documentele de proprietate..

Vecinii bunului imobil teren intravilan extins conform PUG-Anexa 1 la cartea funciara.

Solicitanții – Primaria Comunei ȚIBĂNEȘTI și destinatarii evaluării PRIMĂRIA ȚIBĂNEȘTI.

Evaluarea se realizează în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2023, având la baza următoarele:

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Implementare

SEV 103 - Raportare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

În evaluare s-a utilizat abordarea prin piață la care s-a folosit metoda comparațiilor directe, unde s-au analizat un număr de 5 comparabile, pentru fiecare comparabilă criteriul de comparație a fost preț euro/mp, rezultatul metodei fiind exprimat în lei și euro:

Vcomparație = 11.430 Lei, echivalent a 2313 Euro

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, **care va fi avută în vedere la stabilirea prețului de pornire a licitației publice de VÂNZARE** este exprimată în lei și euro:

11.430 Lei,

echivalent a

2313 Euro

La data evaluării, 29.08.2023, cursul valutar conform BNR este: **1 Euro - 4,9418 Lei.**

Detalii despre proprietatea imobiliară funciară evaluată și metodele de evaluare utilizate pentru alegerea valorii de piață sunt prezentate în continuare în prezentul raport.

Valorile și chiriile menționate în prezentul Raport de evaluare nu includ TVA sau altă taxă asociată unei eventuale tranzacții.

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, **care va fi avută în vedere la stabilirea prețului de pornire a licitației publice de VÂNZARE**

11.430 Lei , 2313 Euro

Expert evaluator proprietati imobiliare

Membru ANEVAR

MATEI IULIANA



1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport de evaluare sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Matei Iuliana, în data de 29.08.2023, unde am fost însoțit de către reprezentantul Primăriei Durnac-Sârghie Lucia-Ilona.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipoteze și ipoteze generale menționate și sunt analize, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
- Posed cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională al ANEVAR; nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Expert evaluator proprietati imobiliare

Membru ANEVAR

MATEI IULIANA



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator EPI - MATEI IULIANA

Legitimăție ANEVAR - Nr. 14004

Adresa evaluatorului- Loc.Șorogari, Comuna Aroneanu, Jud. Iași.

Adresa e-mail: iuliana_matei07@yahoo.ro

Telefon: 0757.229 648

2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei ȚIBĂNEȘTI, județul Iași în calitate de beneficiar (clienți) și poate fi utilizat **doar în scopul declarat**.

3. Scopul evaluării

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 2023.

4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară funciara de tip teren agricol** situat în intravilan conform PUG-ului sat GLODENII GÂNDULUI, comuna ȚIBĂNEȘTI, LOT 12, T34, A 424/2/12, NR CADASTRAL 60782, 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 nu a avut la dispoziție un Extras de Plan cadastral de Carte Funciară pentru informare s-a bazat doar pe documentele de proprietate.

Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.

5. Tipul valorii

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 2023.

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.

6. Data evaluării

Proprietatea a fost inspectată de evaluator Matei Iuliana, la data de **29.08.2023, data inspecției.**

Opinia finală a evaluării va fi prezentată conform cerințelor solicitantului în **Lei și Euro**. Cursul valutar la data evaluării, **29.08.2023**, conform BNR este de **1 Euro - 4,9418 Lei**.

Data raportului de evaluare este 29.08.2023.

7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea efectuării evaluării, evaluatorul a procedat la:

- Identificarea problemei de evaluare (identificare client, tipul valorii, scopul evaluare, data evaluării, indentificarea proprietatii imobiliare-inspectie etc.)
- Stabilirea termenelor de referinta;
- Culegerea datelor de pe site-uri de specialitate, presă, informatii de la instituțiile publice (aria de piata, date privind proprietatea subiect si date privind proprietatile comparabile);
- Analiza datelor (analiza pietei, si analiza celei mai bune utilizari);
- Analiza aplicarii abordarilor de evaluare (piata);
- Analiza rezultatelor.

8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Documentația avută la dispoziție de la client:

- Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași, la poziția 65, situat în intravilan extins conform PUG, la limita cu extravilan sat GLODENII GÂNDULUI, comuna ȚIBĂNEȘTI, județul Iași
- Hotărârea Consiliului Local al comunei ȚIBĂNEȘTI nr. 105/2011
- Hotărârea Consiliului Local al comunei ȚIBĂNEȘTI nr.78/2020
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă.

Documentația utilizată de evaluator:

- Situația juridică a proprietatii imobiliare;
- Informații de la client;
- Informații privind piața imobiliară locală (vânzări, oferte, etc.);
- Starea fizică a bunului conform informațiilor culese cu ocazia inspecției în teren și a celor oferite de către proprietari;
- Surse publice de informare - site-uri de specialitate, presă, cataloage, reviste, etc.
- Agenții imobiliare care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Surse publice de informare - site-uri de specialitate, presa, cataloage, reviste, etc.;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Iași și din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării;
- Informații furnizate de la Primăria Comunei ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași,
- Comuna ȚIBĂNEȘTI Consiliul Local Hotărâre privind stabilirea impozitelor și

taxelor locale și a altor sume care se fac venit al bugetului local pentru anul 2017, Legea nr. 227/2015

- www.asigur.ro;
- <http://www.asigur.com/calculator-rca/>
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

9. Ipoteze și ipoteze speciale

9.1. Ipoteze

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară pentru informare, fișa corpului de proprietate); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Fișa corpului de proprietate pus la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corect, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea.

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

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluatorul privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.

- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost

identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.

- Cu ocazia inspecției nu am fost informată despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

9.2. Ipoteze speciale

- Nu sunt.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar (client), atrage sancțiuni.

11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea s-a realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2023, nefiind cazul abaterilor de la acestea:

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Raportul de Evaluare este de tip explicativ în conformitate cu SEV 103 din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020. Raportul de evaluare oferă posibilitatea de a explica rezultatele obținute, de argumenta concluziile formulate, și de a convinge în privința valorii finale estimate.

13. Valoarea sau valorile obținute

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și în Euro. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 1 Euro - 4,9418 Lei pentru 1 Euro, conform BNR.

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atât vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății evaluate și descrierea juridică

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară funciara de tip** teren agricol intravilan conform PUG sat GLODENII GÂNDULUI, comuna ȚIBĂNEȘTI, LOT 12, T34, A 424/2/12, NR CADASTRAL 60782, 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, evaluatorul nu a avut la dispoziție un Extras de Plan cadastral de Carte Funciară pentru informare s-a bazat doar pe documentele de proprietate.



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.

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.

Alte documente:

Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași, la poziția 12, situat intravilan extins conform PUG sat GLODENII GÂNDULUI, comuna ȚIBĂNEȘTI, județul Iași

- Hotărârea Consiliului Local al comunei ȚIBĂNEȘTI nr. 105/2011
- Hotărârea Consiliului Local al comunei ȚIBĂNEȘTI nr. 78/ 2020
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă.

Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.

Actele care au stat la baza informațiilor enunțate mai sus se găsesc în capitolul ANEXE.

3.2 Aria pietei

Piața acestui tip de proprietate este o *pieță locală*, specifică subpieței terenurilor potențial construibile, localizată geografic în centrul comunei TIBANESTI.

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 Țibana, Voinești și Miroslava, și spre sud în județul Vaslui de Todirești (unde se termină în DN15A).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Țibănești se ridică la 7.119 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7.623 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (94,65%). Pentru 5,31% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodoksi (90,62%), cu o minoritate de adventiști de ziua a șaptea (3,2%). Pentru 5,31% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Fundurile a județului Vaslui și era alcătuită din satele Țibănești, Jigorani, Gârbești și Lingurari, având în total 1216 locuitori. În comună funcționau două biserici și o școală. La acea vreme, pe teritoriul actual al comunei mai funcționa în aceeași plasă și comuna Tângujei, formată din satele Tângujei, ȚIBĂNEȘTI, Recea, Moara lui Ciornei, Pănoasa și Poiana Mănăstirii, având în total 1323 de locuitori; aici erau două biserici și o școală. Anuarul Socec din 1925 consemnează comuna în plasa Negrești a aceluiași județ; comuna Țibănești avea 2031 de locuitori în satele Găureni, Gârbești, Jigoreni și Țibănești; iar comuna Tungujei avea 1190 de locuitori în satele ȚIBĂNEȘTI, Moara lui Ciornei, Pănoasa, Recea și Tungujei. În 1931, câteva sate ale comunei Tungujei s-au separat pentru a forma noua comună Țibana, cea dintâi rămânând cu satele ȚIBĂNEȘTI, Recea și Tungujei, în timp ce comuna Țibănești avea în componere în plus satele Glodenii Gândului și Războieni.

În 1950, comunele au fost transferate raionului Negrești din regiunea Iași, în timp comuna Tungujei fiind absorbită de comuna Țibănești. Satul Găureni a primit în 1968 denumirea de *Vălenii*. În 1968, comuna a trecut la județul Iași.

La 29 iunie 2006, cu prilejul sărbătorii Sfinților Apostoli Petru și Pavel când au loc "Zilele comunei Țibănești", în satul Țibănești au fost dezvelite două busturi ale omului politic Petre P. Carp, la interval de o jumătate de oră și la o distanță de 200 metri unul de celălalt. Primul bust (realizat din bronz de către sculptorul Mihai Vereștiuc) a fost dezvelit în fața școlii generale din comună. Imediat după sfințirea primului bust, a avut loc dezvelirea unui al doilea bust (realizat din piatră) în fața Primăriei.

Analiza pietei imobiliare, s-a facut având în vedere urmatorii factori:

- Tipul imobilului, ca locație și dispunere în Județul Iași;
- Caracteristicile ca imobil construit, cu deschidere la căile de acces;
- Existența tuturor utilităților necesare;

- Aria piete (definită zonal);
- Proprietăți echivalente;
- Proprietăți complementare.

Ca un *factor specific*, aceste tipuri de imobile fac parte dintr-o categorie specifică de proprietăți, al căror număr este foarte limitat în aria analizată.

3.3 Vecinătăți

Conform inspecției, proprietatea imobiliară funciară evaluată se **îvecinează** cu proprietăți private de tip locuințe unifamiliale, terenuri libere, terenuri agricole, arabil, pășuni și fânețe.

3.4 Localizare

Imobilul este un teren agricol-categorie de folosință ARABIL, intravilan conform PUG, sat GLODENII GÂNDULUI, comuna ȚIBĂNEȘTI, LOT 12, T34, A 424/2/12, NR CADASTRAL 60782, Județul Iași.

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete și constau în drum de pământ DS 424/10, posibilități de prelungire a rețelei de energie electrică. Terenul NU este împrejmuit cu gard, se află intravilanul extins al satului GLODENII GÂNDULUI.

La momentul inspecției proprietatea – terenul era liber.

Accesul la proprietate făcându-se din strada direct din drumul DS 424/10, și drum lateral de pământ.

Zona este una agricolă, în dezvoltare la limita cu intravilanul satului GLODENII GÂNDULUI.

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip agricol, locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P, situate în zona imobiliară periferică în dezvoltare a comunei ȚIBĂNEȘTI.

În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la Abordarea prin piață.

Amplasamentul este amenajat: nu este construită împrejmuirea, nu sunt realizate branșamentele la utilități.

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete, sunt servicii oferite de regiile sau societățile pentru distribuirea alimentării cu energie electrică.

În zonă se află doar rețeaua de electricitate ce necesită prelungire, momentan aflându-se la aproximativ 800 ml.

Dotări edilitare și servicii de tip urban existente în zonă:

Rețea de energie electrică;

Caracteristicile zonei se răsfrâng în mod pozitiv asupra proprietății imobiliare funciare supuse evaluării.

3.5 Descrierea terenului

Imobilul este un teren agricol intravilan conform PUG, sat GLODENII GÂNDULUI, comuna ȚIBĂNEȘTI, LOT 12, T34, A 424/2/12, NR CADASTRAL 60782, Județul Iași.

Terenul aflat în intravilan conform PUG sat GLODENII GÂNDULUI, forma este regulată, se pretează la construcții, existând proprietăți rezidențiale de tip locuințe unifamiliale în vecinătate, cu deschiderea la fațadă de 22,20 ml, relație proporțională bună, amplasarea pe lot fiind poziționată perpendicular pe drumul de acces.

Caracteristicile volumetrice ale terenului sunt de volum încadrat în aspectul zonei (se va acorda atenție imaginii de ansamblu a versantului).

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete și imobilul analizat având posibilitatea să se racordeze doar la rețeaua de electricitate. Terenul NU este împrejmuit cu gard.

Amplasamentul are acces prin drum de pământ din DS 424/10.

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

În urma inspecției, evaluatorul a efectuat fotografierea proprietății evaluate după cum urmează: anexe

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

Având în vedere scopul prezentei evaluări coroborat cu informațiile de la beneficiari, bunurile mobile existente pe teren nu se supun evaluării, deoarece vânzarea imobilului se realizează fără acestea.

3.7 Istoricul proprietății

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul este înregistrat în Inventarul bunurilor care alcătuiesc DOMENIUL PRIVAT, Anexa 1/78 – 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.

3.8 Datele privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitul pe teren se stabilește anual în funcție de suprafața terenului, rangul localității în care este amplasat terenul, zona și categoria de folosință a terenului, în mod diferențiat, în intravilanul și extravilanul localităților după cum urmează:

Intravilan

- pe ranguri de localități, identificate prin cifrele romane 0, I, II, III, IV și V
- pe zone, identificate prin literele A, B, C și D
- prin aplicarea coeficienților de corecție prevăzuți la art.465 alin.(5) din Codul

Fiscal

Extravilan

- în funcția de categoria de folosință, identificate prin literele A, B, C și D, prin aplicarea nivelurilor prevăzute la art.465 alin. (7) din Codul Fiscal, înmulțeste cu coeficienții de corecție corespunzători prevăzuți la art.457 alin. (6) din Codul Fiscal.

Suprafața de până la 400 mp aferentă suprafețelor înregistrate în registrul agricol la alte categorii de folosință decât cea de terenuri cu construcții, se înmulțește cu suma corespunzătoare prevăzute de lege, pe zone de impozitare.

Impozitul /taxa pe terenurile situate în intravilan (lei /ha)

IV. ANALIZA PIETEI

Tipul proprietății imobiliare evaluate este funciară situată zona periferică, rezidențial-agricolă a comunei ȚIBĂNEȘTI, județul Iași.

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 din comuna ȚIBĂNEȘTI, 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 degenereze 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: imobiile de lux.

Piața imobiliară începe să se stabilizeze, ba chiar se pregătește timid de o relansare. Transformarea programului Prima Casă în Noua Casă, care vizează strict imobilele noi, va ajuta piața construcțiilor.

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 pregătitor pentru elementele de relansare.

O transparentă totală ar trebui să includă chiar și discounturile care se aplică în cazul achiziției materialelor de construcții, care uneori ajung să fie de 20-25%, poate chiar 40%. Astfel, o negociere transparentă și garanția oferită conduc la un element de succes. Lipsa transparenței, costul mare al terenurilor, din cauza faptului că au fost cumpărate când piața imobiliară era pe val, precum și felul în care s-a poziționat produsul au făcut ca multe proiecte să nu fie vandabile. Cei care au înțeles aceste aspecte sunt în piață și vând.

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 rasplătiți, indiferent dacă au avut bani investiți în rezidențiale, birouri sau terenuri. Aceasta teorie este confirmată de marii investitori, care au început să își retragă banii din banci pentru a face achiziții imobiliare.

Piața terenurilor a înregistrat două evoluții distincte, în funcție de tipul de terenuri pe care le considerăm. Astfel, pe piața terenurilor agricole a fost înregistrată o creștere semnificativă a interesului pentru achiziția de suprafețe mari, pe fondul unei creșteri de preturi, care a devenit mai evidentă în 2021. Interesul crescut a fost generat de liberalizarea pieței terenurilor pentru persoanele fizice cetățeni străini începând cu 2021. Deși prețul terenului agricol a crescut, acesta a rămas mult sub prețurile solicitate în piețele din vestul Europei.

Fără îndoială, spun agenții imobiliari, leșenii care au de gând să își achiziționeze un imobil, preferă vilele sau locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E, P+M în locul clasicelor apartamente. Și aceasta pentru că, spre deosebire de anii anteriori când oamenii de rând cu greu puteau visa la o casă pe pământ, acum prețurile s-au aliniat și au devenit oarecum identice cu cele ale apartamentelor. "Într-adevăr se poate vorbi de o ușoară dezmoșnire a pieței imobiliare, mai ales în ultimele două luni. În prima jumătate a anului 2021, oferta de terenuri a fost generoasă în special datorită dezvoltatorilor imobiliari care, deși în trecut au achiziționat suprafețe mari de teren destinate proiectelor rezidențiale ori comerciale, încearcă acum să vândă părți din portofoliile lor cu scopul de a obține lichidități pe care să le utilizeze

pentru continuarea proiectelor aflate deja în construcție sau pentru achitarea creditelor în derulare.

Măsura în care vânzătorii au fost dispuși să ajusteze prețul a depins de locație, suprafață și aprobările/autorizațiile existente pentru terenul respectiv, dar mai ales de nevoia proprietarilor de a vinde. Terenurile mici aflate în locații centrale au fost cel mai puțin sensibile la trendul descendent al prețurilor.

În prezent, piața imobiliară din mun. Iași se caracterizează prin stagnare și scăderi de prețuri. Momentan cererea este cea care dictează direcția pieței imobiliare și nu oferta. În aceste condiții timpul de expunere al proprietăților imobiliare oferite spre vânzare este mare, uneori chiar tranzacțiile nu mai sunt finalizate deoarece proprietarii nu renunță la prețurile exagerat de mari, în speranța că le vor vinde peste un an sau doi când piața va fi stabilizată și va avea un trend ascendent.

Piața imobiliară analizată va fi cea funciară de teren intravilan, iar din punct de vedere a caracteristicilor proprietății avem următoarele:

- baza de clienți a acestei piețe o constituie persoanele cu venituri mari care au funcții de conducere sau joburi bine cotate din punct de vedere financiar sau populația cu venituri medii care pot apela la un credit ipotecar sau au afaceri proprii;
- proprietăți echivalente disponibile sunt cele din cartierul Nicolina-CUG, localizată în Sudul Iași.

Piața imobiliară analizată va fi cea de teren intravilan.

Terenurile au reprezentat 10% din volumul tranzacțiilor efectuate, acestea având cea mai accentuată scădere, datorită faptului că majoritatea celor care au investit în terenuri au preferat loturi sub 1.000 mp, intravilane și cu cât mai multe utilități, aceste parcele fiind și în alți ani puține la număr.

Aria pieții – aria pieții imobiliare funciare/teren intravilan, extravilan analizată se limitează la zona rezidențială ȚIBĂNEȘTI, localizată în comuna ȚIBĂNEȘTI, delimitată de intravilanul comunei ȚIBĂNEȘTI, terenuri agricole, categoria de folosință arabil, pășuni-fânețe.

4.1 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, chiriații 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, zona periferică a comunei ȚIBĂNEȘTI este locuită atât de familii în vârstă precum și de familii tinere care doresc să cumpere teren;

- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt mici și peste mici, cheltuielile pentru achizițioana 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 înăspriț. 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;

- Planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare a zonei - planul urbanistic permite construirea de locuințe în regim de înaltă P+M.

Disponibilitatea facilităților și serviciilor urbane: în zonă se găsește un magazin sătesc, unități de învățământ - Școala, Cabinete medicale individuale, farmacii, servicii de poliție - Secția de Poliție, mănăstirea ȚIBĂNEȘTI (1626-1629) din satul ȚIBĂNEȘTI.

- Grad de poluare: nivel redus al poluării.

4.2 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 variază, în funcție de suprafața, calitatea solului, dotarea cu sisteme de irigație, apropierea față de facilitățile de stocare și transport. În zonele de vest ale țării, prețurile de vânzare sunt mai mari, din cauza presiunii cererii foarte ridicate venite din partea agricultorilor din vestul Europei. Prețurile pentru terenurile agricole vor continua să crească, având în vedere că nivelul cererii va rămâne ridicat, în timp ce proprietarii vor deveni conștienți de valoarea terenului agricol, în contextul european al agriculturii intensive.

În condițiile unei oferte atractive, atât din punctul de vedere al indicatorilor urbanistici, dar mai ales al prețului de tranzacționare, o serie de investitori în piața achiziționează în această perioadă mai multe terenuri, succesiv - pentru a-și asigura infrastructura de dezvoltare în perioada următoare. Această activitate se înregistrează în special pe segmentul proprietăților pretabile dezvoltărilor imobiliare de birouri, precum și pe segmentul rezidențial (pentru ansambluri de apartamente), majoritatea investitorilor/dezvoltătorilor solicitând terenuri cu suprafețe cuprinse între 400 - 2.000 mp.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. 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, etc..

Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a:

- stocului de produs finalizat, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate (au atins gradul de ocupare și nivelul chiriilor din piața specifică - oferta este formată din terenuri intravilane, similare ca și amplasament, utilități, acces cu cel de evaluat se situează între 2,5-7,5 euro/mp;
- proprietăți similare în curs de dezvoltare (stadiul incipient al dezvoltării construcției, finalizarea lor implicând un timp relativ scăzut) - sunt în aria de piață pentru că în această perioadă de criză pe care o parcurgem ne întâlnim mai mult cu unitățile existente, cele în curs fiind stopate și trecute în conservare până la noi timpuri;
- proprietăți similare planificate în aria de piață (în stadiul de proiect și care au șanse de finalizare) - sunt prezente în comuna ȚIBĂNEȘTI.

Proprietățile imobiliare analizate și luate în calcul la data evaluării sunt similare cu proprietatea ce face obiectul acestui raport de evaluare, diferențele de preț

justificându-se prin: localizarea imobilelor, diferențele date de suprafața terenului aferentă fiecărei proprietăți utilizare și utilități.

COMPARABILA NR 1

Com Țibana, sat Runcu, jud. Iasi-Teren intravilan, categoria de folosință ARABIL, Suprafata totala 5000 mp, dar proprietarul este dispus sa vanda si loturi de 500-600 mp, pretul solicitat pentru intreaga suprafata este 3 euro/mp, in situatia in care vinde lotizat ofera la 3,5 euro/mp.

Discutat cu dl Andrei Lupu -telefon 0749020454

COMPARABILA 2

Comuna Tibanesti, sat Glodenii Gandului, Jud. Iasi, teren arabil intravilan, suprafata 7000 mp, vinde si lotizat -in loturi de cate 700 mp, valoarea la oferta 5 euro/mp. Telefon 0754512677

COMPARABILA nr. 3

Comuna IPATELE, Jud. IAȘI, teren arabil 1000 mp

Teren Intravilan,1000mp situat in comuna Ipatele, valoarea la oferta 7,5 euro/mp. Telefon 073863409

COMPARABILA nr. 4 – Teren intravilan Mogosesti Iasi -COSTACHE 0744 399 551

Vind teren in MOGOSESTI - IASI 4 €

Descriere Teren intravilan , pozitie f. buna , bun ptr. constructii case , sosea asfaltata , curent electric , posibilitate racord apa retea , conducta cu apa este la sosea chiar in fata terenului .Distanța din centru pana la teren este de aprox. 800 m. Mijloace de transport spre Iasi din 30 in 30 minute . Distanța pana la Iasi (capat CUG - statie tramvai) aprox.12 km. .Terenul este parcelat . - 1 parcela a 2000 m.p. - 4€ m.p. - -1 parcela a 3639 m. p. din care 2575 m.p. teren arabil - 4€ m. p. si 1064 m. p. ravina cu salcami - 2€ m. p. - Terenul se afla mai jos cu 4 case de biserica de pe galata . Merita vazut -2000 m.p. in Hadimbu - 3 € m.p. (teren agricol - negociabil) -4500 m. p. ijn Minjesti - din care 1500 m.p. intravilan si 3000 m. p. extravilan - 3€ m.p. - negociabil .

COMPARABILA nr .5-Teren intravilan Mogosesti Iasi-Costel suprafata 3443mp, 3 euro/mp

Vand teren 3 € Descriere Terenul este in zona bălășanu. Cu pod la intrare si stâlpul este peste drum Suprafata utila 3 443 m²

COMPARABILA nr.6

Teren 3600 mp intravilan soseaua principala comuna Grajduri -3 € /mp

TELEFON: 745520686

4.3 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**.

Discrepanța între cererea solvabilă și oferta competitivă va crea un blocaj al tranzacțiilor, accentuând criza de pe piața imobiliară. În noile condiții, echilibrul între cerere și ofertă putându-se realiza la un nivel scăzut și doar pentru locuințele vechi, al căror preț va scădea mai accentuat.

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.

Din analiza imobiliară în aria pieței, cea a zonei periferice a comunei ȚIBĂNEȘTI, se poate întâlni o gamă variată de oferte și preț tranzacții (vânzare) pentru proprietăți similare cu proprietatea subiect - teren, în funcție de zonare, dimensiune, acces auto.

Terenurile sunt tranzacționate la prețuri diferite în funcție de destinație (rezidențial sau comercial), suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **2,5-7,5 euro/mp**.

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.

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definiție CMBU – utilizarea probabilă, în mod rezonabil și justificat adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. **Permisă legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).

3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4. **Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

5.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber s-au avut în vedere următoarele alternative:

- **Utilizarea I** – Locuință unifamilială, cu regim de înălțime P
- **Utilizarea II** – utilizare exploatare agricolă, agrement.

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului liber o constituie locuință unifamilială cu regim de înălțime P

5.2. Concluzii CMBU

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.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren intravilan au fost utilizate:

1. Metoda comparațiilor directe unde a fost întocmit un tabel referitor la tranzacțiile încheiate și ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute proprietăți competitive și comparabile, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica ajustări asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

Metoda comparației directe

Metoda comparației directe consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață.

Valoarea de piață poate fi calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Atunci când există informații disponibile, metoda comparațiilor directe este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este pregătit pentru construire. Conform informațiilor primite nu există restricții speciale de dezvoltare a amplasamentului. Cea mai bună utilizare a sa este de construire pentru utilizare rezidențială.

Evaluarea amplasamentului este efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate sau oferite, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect:

Lotul de teren studiat este gata pregătit și utilizat pentru construire, fiind studiat ca un amplasament. Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare îmbunătățiri interne, nici externe. Conform informațiilor primite nu există restricții speciale de dezvoltare a amplasamentului. Cea mai bună utilizare a sa este de construire pentru utilizare rezidențială.

Evaluarea amplasamentului este efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară, ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate sau oferite, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului considerat liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect:

Proprietățile comparabile alese sunt următoarele:

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
Element de comparație	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna TIBANA, Sat RUNCU	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna IPATELE
Suprafața (mp)	514	500	700	1000
Preț tranzacție (eur)		1.500 €	3.500 €	7.500 €
Preț unitar (eur/mp)		3,0 €	5,0 €	7,5 €
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 TIBANA, Sat RUNCU	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna IPATELE
Suprafața (mp)	514,00	500	700	1000
Topografia	plană	plană	plană	plană
Forma terenului	regulată, dreptunghiulară	regulată	regulată	regulată
Deschiderea (m)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile/Categorie de folosință	Drum de pământ, cu posibilități de racordare la E electrică,	Drum pietruit, Eelectrică,	Drum asfaltat, E electrică, Apa	Drum asfaltat, E electrică, apă,
Zonarea	Intravilan extins conf PUG	LA FEL	SUPERIOR	SUPERIOR
CMBU	Intravilan conf PUG, arabil	Intravilan, arabil	Intravilan, arabil	Intravilan, arabil
Contact		<u>749070454</u>	<u>754512677</u>	<u>738634609</u>

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar:

COMPARABILE METODA COMPARAȚIE TEREN REZIDENTIAL

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 RUNCU	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna IPATELE
Suprafața (mp)	514	500	700	1000
Preț tranzacție (eur)		1500	3500	7500
Preț unitar (eur/mp)		3,00 €	5,00 €	7,50 €
Localizare	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat RUNCU	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna IPATELE
Topografia		plană	plană	plană
Forma terenului	regulată, dreptunghiulară	regulată	regulată	regulată
Deschiderea (m)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	Energie electrică, drum de pământ	Drum asfaltat, E electrică, Apa	Drum asfaltat, E electrică, Apa	Drum asfaltat, E electrică, apa,
Zonarea	Intravilan extins conf PUG	SIMILAR	SIMILAR	SUPERIOR
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	Justificare corectă
Identificare proprietate	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat RUNCU	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna IPATELE	
Poziția în grila de date		C1	C2	C3	
Suprafața	514,00	500	700	1000	
Preț tranzacție eur		1500	3500	7500	
Preț unitar eur/mp		3,00	5,00	7,50	
Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta	
Corecție procentuală		0%	0%	-5%	
Corecție nominală		0,00	0,00	-0,36	
Preț vânzare corectat		3,00	5,00	7,13	
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0,0	0	
Preț vânzare corectat		3,00	5,00	7,13	
Restricții legale	NU	NU	NU	NU	
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		3,00	5,00	7,13	
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,0	0	0	
Preț vânzare corectat		3,00	5,00	7,13	
Condiții de vânzare	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		3,00	5,00	7,13	
Condiții de piață	Curentă	Curentă	Curentă	Curentă	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	

Raport evaluare Proprietate Imobiliară Funciară de tip Teren Intravilan conform PUG, Saț GLODENII GÂNDULUI, Comuna ȚIBĂNEȘTI , Județul Iași - 514,00 mp

Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		3,00	5,00	7,13	
Caracteristici fizice					
Localizare	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodeni Gândului	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat RUNCU	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodeni Gândului	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodeni Gândului	
		similar	similar	superioară	
Corecție procentuală		0%	0%	-10%	C3 localizare superioară se aplică o corecție de -10%
Corecție nominală		0,0	0,0	-0,7	
Preț vânzare corectat		3,00	5,00	6,41	
Suprafață	514	500	700	1.000	
Corecție procentuală		0%	0,00%	-5,00%	C2 aplicăm corecție de -5%
Corecție nominală		0,00	0,00	0,19	
Preț vânzare corectat		3,00	5,00	6,22	
Forma terenului	regulată, dreptunghiulară	regulată	regulată	regulată	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,0	0,0	0,0	
Preț corectat		3,00	5,00	6,22	
Utilități disponibile	Drum de pământ, utilitatile se află la o distanță mai mare de 500 m	Drum de pământ, utilitatile se află la o distanță mai mare de 500 m	Drum asfaltat, E electrică, Apa	Drum asfaltat, E electrică, apă	C1,C2,C3 au utilități superioare, drum asfaltat și posibilitate de racordare la apă față de proprietatea subiect se aplică o ajustare de -10%
Corecție procentuală		0%	10%	-10%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		3,00	4,53	5,86	
Descriere acces la sosea	opțional	opțional	opțional	opțional	
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0,0	0,0	0,0	
Preț vânzare corectat		3,00	4,53	5,86	
Zonă	Intravilan extras conf PUG	similar	similar	similar	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		3,00	4,53	5,86	
CMBU	Intravilan conf PUG, arabil	Intravilan, arabil	Intravilan, arabil	Intravilan, arabil	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,00	0,00	0,00	
Preț vânzare corectat		3,00	4,53	5,86	
Corecție netă		0%	-10%	-25%	
Corecție brută		0%	10%	25%	
Numar corecții		2	2	3	
Valoare teren eur/mp	4,5				
Valoare teren EUR	2.313,0		Curs lei/EUR	4,9418	
Valoare teren LEI	11.430,38				
Rotunjii LEI	11.000				
Rotunjii EUR	2.000				

Se alege ca preț de referință Comparabila nr.2 având corecție brută cea mai mică și cel mai mic număr de corecții

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

- 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 topografie: la comparabilele similare ca topografie nu se aplică ajustare, pentru cele superioare corecția este negativă.
- Ajustarea aplicată pentru localizare se referă la interesul pe care îl prezintă zona de situare 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. C3 localizare superioară se aplică o corecție de -10%,

- Ajustarea pentru accesul la șosea superioară față de proprietatea evaluată comparabilele se aplică corecție negativă, pentru cele inferioare corecția fiind pozitivă. C3 are acces la drum asfaltat, rețeaua de apă curentă se află la marginea parcelei se aplică o ajustare de -10%

- Ajustarea pentru suprafață va fi 0%
- 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%;

- Ajustarea pentru utilități se aplică atunci când există diferențieri în ce privesc utilitățile care caracterizează o proprietate: apa, curent, gaz, canalizare. Ajustarea pentru utilități superioare față de proprietatea evaluată este negativă, pentru cele inferioare corecția este pozitivă.

Conform tabelului grilă de mai sus, proprietatea 2 are cea mai mică ajustare brută, prin urmare se alege

Valoarea unitară teren = 22,39 lei/mp, respectiv 4,53 euro/mp.

$V_{\text{teren}} = 11.430 \text{ Lei, echivalent a } 2313 \text{ Euro}$

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

În urma aplicării metodelor de evaluare a proprietății imobiliare funciare au fost obținute următoarele valori:

1. Metoda comparațiilor directe 11.430 Lei, echivalent a 2313 Euro

Reconcilierea constituie analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Metodele de evaluare aplicate	Adecvarea	Precizia	Cantitatea informațiilor
Metoda comparațiilor directe	+	+	+

Prin metoda comparațiilor directe am găsit 5 proprietăți comparabile deci metoda este adecvată; având în vedere că sunt 4 oferte și 1 tranzacție, ofertele s-ar putea să nu fi dus la rezultate bune pentru că nu sunt validate încă pe piață dar avem o tranzacție, deci ca precizie metoda este mulțumitoare; cantitatea de informații a fost mare.

Drept urmare, s-a optat în final pentru metoda comparației directe, deoarece în condițiile date reflectă cel mai bine situația prezentă a proprietății imobiliare evaluate.

Concluzii asupra valorii

Valoarea de piață, la data de 29.08.2023, pentru **VÂNZAREA** terenului în suprafață totală de 514,00 mp situat în sat GLODENII GÂNDULUI, comuna ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași, conform Hotărârii Consiliului Local al Comunei ȚIBĂNEȘTI cu nr. 78/25.06.2020 și a adresei nr. 1033/24.08.2023.

Imobilul analizat în suprafață totală de 514,00 mp situat în LOT 12, T34, A 424/2/12, comuna ȚIBĂNEȘTI, sat GLODENII GÂNDULUI, este compus din:

- LOT 12, T34, A 424/2/12, NR CADASTRAL 60782, Județul Iași.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, care va fi avută în vedere la stabilirea prețului de pornire a licitației publice de **VÂNZARE** este exprimată în lei și euro:

11.430 Lei,

echivalent a

2313 Euro

Data evaluării este 29.08.2023, Cursul valutar BNR 1 EUR - 4,9418 Lei.

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

Expert evaluator proprietati imobiliare

Membru ANEVAR

MATEI IULIANA



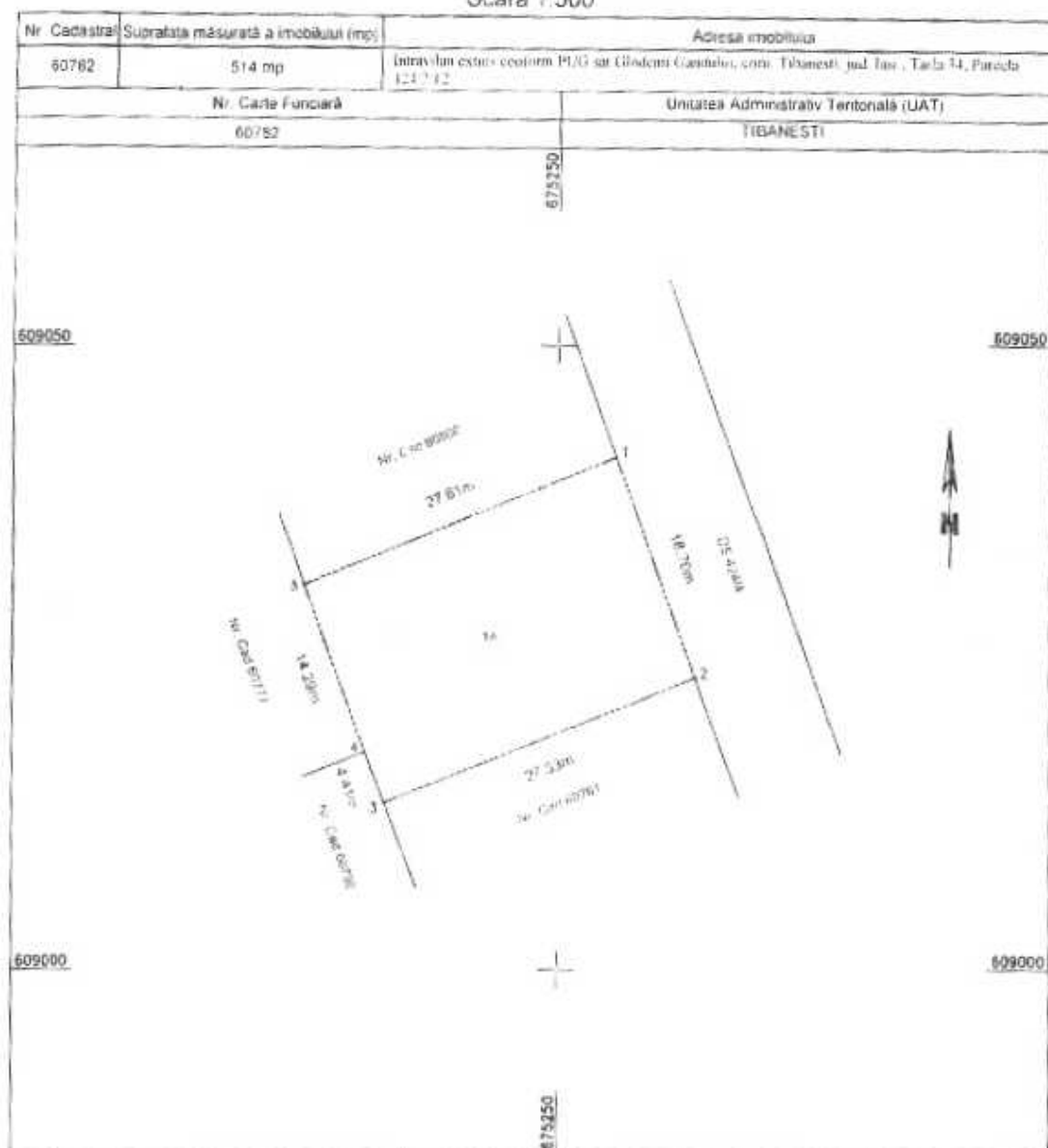
VIII. ANEXE

- Oferte
- Inventarul bunurilor care alcătuiesc DOMENIUL PRIVAT, Anexa 1/78 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei ȚIBĂNEȘTI,
- Referat nr.2092/01.02.2022,
- Hotărârea Consiliului Local al Comunei ȚIBĂNEȘTI cu nr. 78/2020 și anexa 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.

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2023
- Aplicații cu evaluarea terenului – IROVAL 2010, coordonator Sorin V. Stan
- Evaluarea terenului. Aplicații – IROVAL 2009, coordonator Sorin V. Stan
- Inspekția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Schiopu, Colecția Biblioteca Anevar, 2005
- Evaluarea proprietății imobiliare – Aplicații – coordonatori – Sorin V. Stan și Irina Bene - IROVAL București, INVEL MULTIMEDIA București, 2012
- Baze de date specializate ale experților, studii de piață efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Alte acte și lucrări de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou în literatura de specialitate
- Direcția Impozite și taxe Valea Lupului și a altor sume care se fac venit al bugetului local pentru anul 2016, Legea nr. 227/2015
- www.asigur.ro;
- <http://www.asigur.com/calculator-rca/>
- Alte acte și lucrări de specialitate

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Identificati
1	A	514	Teren intravilan, delimitat cu tarut din lemn
Total		514	
B. Date referitoare la constructii			
Tipul	Destinatie	Suprafata (mp)	Identificati
Total			
Suprafata totala măsurată a imobilului = 514 mp Suprafata din aer = 514 mp			
Executant: S.C. TOPONATYCAD S.R.L. - autorizată seria PU-18 / 2.14.11/12 Ing. Ovidiu Sergiu - autorizare seria PU-18 / 2.14.11/12 Conținut: Executăm planul de amplasament la teren. Planul este întocmit în conformitate cu documentele cadastrale. Planul este întocmit în conformitate cu documentele cadastrale. Planul este întocmit în conformitate cu documentele cadastrale.		Inspector: Credem în adevărul imobilului în baza de date întocmită în conformitate cu documentele cadastrale. Planul este întocmit în conformitate cu documentele cadastrale.	
OTAT SERGIU Semnat digital de OTAT SERGIU Data: 2020.09.27 12:26:04 +03'00'		Daniel-Gheorghe Radeanu Semnat digital de Daniel-Gheorghe Radeanu Data: 2020.10.27 10:50:08 +02'00'	

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60782 Tibanesti

Nr. cerere **164523**
Ziua **16**
Luna **10**
Anul **2020**

Cos verificare
100088391832



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Glodeni Gândului, Jud. Iasi, Intravilan extins conform PUG sat Glodeni Gândului, com. Tibanesti, jud. Iasi, Taria 34, Parcela 424/2/12

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60782	514	Teren neîmprejmuit, Teren intravilan delimitat cu tarusi din lemn.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
54215 / 22/05/2013	
Act Administrativ nr. Hotararea nr 105, din 29/09/2011 emis de Consiliul Local Tibanesti (inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei Tibanesti, Hotararea nr 106/29.09.2011, Hotararea nr 88/23.09.2010, aviz unic nr 166/10.09.2010, adeverinta nr 4492/10.05.2013 emisa de Primaria Comunei Tibanesti,);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	
1) COMUNA TIBANESTI , CIF:4540267, domeniul privat	
164523 / 16/10/2020	
Act Administrativ nr. 78, din 25/06/2020 emis de CONSILIUL LOCAL TIBANESTI, Act Administrativ nr. 9262, din 12/08/2020 emis de PRIMARIA COMUNEI TIBANESTI,	
B3	actualizare informatii cadastrale
	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, - Ordin de plată cont OCPI nr. 1817/12-10-2020 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării:

05-11-2020

Data eliberării:

Asistent Registrator,

Mihaela Lacramioara TATARU

Mihaela

Lacramioara Tataru
(parafă și semnătură)

Referent:

(parafă și semnătură)



100088393832

Incheiere Nr. 164523 / 16-10-2020



ANCPI

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

Dosarul nr. 164523 / 16-10-2020

INCHEIERE Nr. 164523**Registrator:** Elena Laura DRAGAN**Asistent:** Mihaela Lacramioara TATARU

Asupra cererii introduse de COMUNA TIBANESTI domiciliat in - privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.9262/12-08-2020 emis de PRIMARIA COMUNEI TIBANESTI;

-Act Administrativ nr.78/25-06-2020 emis de CONSILIUL LOCAL TIBANESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPI nr.1817/12-10-2020 in suma de 60

pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 60782, inscris in cartea funciara 60782 UAT Tibanesti avand proprietarii:

COMUNA TIBANESTI in cota de 1/1 de sub B.1;

- actualizare informatii cadastrale asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 60782 UAT Tibanesti;

Prezenta se va comunica partilor:

OTAT SERGIU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Iasi, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sel

Data soluționării,

05-11-2020

Registrator,

Elena Laura DRAGAN
Elena-Laura
Dragan
Data: 20/11/20
14:31:03 +0200

Asistent Registrator,

Mihaela Lacramioara TATARU

Mihaela-
Lacramioara Tataru
Semnat digital de Mihaela-
Lacramioara Tataru
Data: 2020.11.30 13:28:59 +0200

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin ORD Nr. 700/2014



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL LOCAL ȚIBĂNEȘTI

HOTĂRÂREA NR.108

privind radierea din inventarul domeniului privat al comunei Țibănești a unui număr de 37 poziții (26, 27, 32, 33, 42, 45, 46, 47, 50, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 67, 74, 75, 76, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 114, 123, 132, 143, 144);

Consiliul Local al comunei Țibănești;

Având în vedere referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre), semnat de către inițiatorul proiectului de hotărâre, domnul primar Neculai MUNTEANU înregistrat sub nr.9700/07.07.2022;

Având în vedere:

- referatul de necesitate a compartimentului de resort, înregistrat sub nr.9699/07.07.2022;
- prevederile art.(4) din Hotărârea Consiliului Local Țibănești nr.8/2022 privind modificarea și completarea pozițiilor 74, 75 și 138 din inventarul domeniului privat al comunei Țibănești în sensul înscrierii corecte a suprafețelor conform măsurătorilor efectuate;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local Țibănești nr.92/2010 privind aprobarea vânzării, prin licitație publică a unui număr de 147 loturi casă, în vederea construirii de locuințe proprietate personală, situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, domeniul privat al comunei Țibănești, Județul Iași;
- prevederile O.G nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr.82/1991, Legea contabilității, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.5 lit.dd) și art. 129 alin.(2) lit c) coroborate cu art.354, art.355, art.356 alin.(2), art.357 și art.364 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 1 din data de 14.01.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/36, în suprafață de 634 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60760;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 2 din data de 14.01.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/22, în suprafață de 542 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60798;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 3 din data de 14.01.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/1, în suprafață de 734 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60777;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 4 din data de 14.01.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/84, în suprafață de 499 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60975;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 5 din data de 14.01.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/85, în suprafață de 504 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60952;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 6 din data de 14.01.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/27, în suprafață de 605 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60804;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 7 din data de 14.01.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/28, în suprafață de 584 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60803;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 9 din data de 14.01.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/26, în suprafață de 543 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60778;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 10 din data de 14.01.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/86, în suprafață de 503 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60964;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 11 din data de 14.01.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/35, în suprafață de 614 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60785;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 13 din data de 14.01.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/83, în suprafață de 506 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60993;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 77 din data de 29.04.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/58, în suprafață de 502 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60985;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 78 din data de 29.04.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/58, în suprafață de 504 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 63513;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 84 din data de 29.04.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/37, în suprafață de 657 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60789;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 85 din data de 29.04.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/38, în suprafață de 690 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60791;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 86 din data de 29.04.2022, având ca obiect vânzarea unui teren situat în localitatea Glodenii Gândului, pentru construcție de locuințe, în T 34, A 424/2/39, în suprafață de 816 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Țibănești nr. 60808;

-raportul de specialitate înregistrat sub nr.9760/08.07.2022 la proiectul de hotărâre privind radierea din inventarul domeniului privat al comunei Țibănești a unui număr de 37 poziții (26, 27, 32, 39, 42, 45, 46, 47, 50, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 67, 74, 75, 76, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 114, 123, 132, 143, 144);

Procesele verbale de adjudecare a licitație nr.10.435/15.11.2010, nr.424/18.01.2011, nr.10.985/06.12.2010, nr.4450/21.04.2011, nr.4704/18.05.2015, nr. 4707/18.05.2015, nr.4701/18.05.2015, 4879/08.05.2014, nr.4864/05.05.2014, nr.4863/05.05.2014, nr.4880/06.05.2014, nr.5517/05.06.2015, nr.5544/05.06.2015, nr.3119/11.04.2016, nr.7524/04.08.2014, nr.7527/04.08.2014, nr.4883/06.05.2014, nr.4933/08.05.2014, nr.4994/08.05.2014, nr.4904/06.05.2014, nr.7518/04.08.2014, nr.7556/05.08.2014, nr.2368/13.03.2015, și 2372/13.03.2015;

-prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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 primite din partea comisiilor de specialitate ale consiliului local nr.108, nr.108, nr.108/2022;

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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă radierea din inventarul domeniului privat al comunei Țibănești a unui număr de 37 poziții (26, 27, 32, 39, 42, 45, 46, 47, 50, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 67, 74, 75, 76, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 114, 123, 132, 143, 144) în conformitate cu anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește inventarul domeniului privat al comunei Țibănești, județul Iași în conformitate cu Anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Cu ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Biroul Financiar Contabil și Resurse Umane, care va înregistra în evidența financiar – contabilă .

Art.4. – 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.5.- Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului Județului Iași – pentru controlul legalității, dlui Neculai MUNTEANU - primarul comunei Țibănești, dnei ec.Stoica Mimi – Șef birou financiar contabil și resurse umane, dnei Durnac – Sărghie Lucia - Ilona, și pe site-ul instituției www.primariatibaneesti.ro – Monitor oficial local pentru aducere la cunoștință publică prin afișare

Țibănești astăzi 26 Iulie 2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIERI
Valentin BOTEZATU

Contrasemnat pentru legalitate
Secretar general al comunei Țibănești
Lucia Ilona

Hotărârea a fost adoptată în ședința Consiliului Local Țibănești din data de 26.07.2022 cu un număr de 11 voturi pentru, 0 împotriva, 0 abțineri dintr-un număr de 11 consilieri prezenți.

94	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/11, in suprafața de 513 mp	1991	3.129	HCL nr. 105/2011 CF - 61789
95	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/12, in suprafața de 506 mp	1991	3.097	HCL nr. 105/2011 CF - 61768
96	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/13, in suprafața de 509 mp	1991	3.105	HCL nr. 105/2011 CF - 61783
97	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/14, in suprafața de 503 mp	1991	3.068	HCL nr. 105/2011 CF - 61792
98	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/15, in suprafața de 506 mp	1991	3.087	HCL nr. 105/2011 CF - 61798
99	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/16, in suprafața de 512 mp	1991	3.123	HCL nr. 105/2011 CF - 61773
100	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/17, in suprafața de 524 mp	1991	3.196	HCL nr. 105/2011 CF - 61788
101	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/18, in suprafața de 530 mp	1991	3.233	HCL nr. 105/2011 CF - 61767
102	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/19, in suprafața de 535 mp	1991	3.264	HCL nr. 105/2011 CF - 61786
103	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/20, in suprafața de 541 mp	1991	3.135	HCL nr. 105/2011 CF - 61793
104	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/21, in suprafața de 547 mp	1991	3.337	HCL nr. 105/2011 CF - 61778
105	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/22, in suprafața de 556 mp	1991	3.630	HCL nr. 105/2011 CF - 61797
106	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/23, in suprafața de 485 mp	1991	2.837	HCL nr. 105/2011 CF - 61772
107	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/24, in suprafața de 520 mp	1991	3.257	HCL nr. 105/2011 CF - 61771
108	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/25, in suprafața de 511 mp	1991	3.117	HCL nr. 105/2011 CF - 61795
109	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/26, in suprafața de 504 mp	1991	3.074	HCL nr. 105/2011 CF - 61771
110	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/27, in suprafața de 505 mp	1991	3.151	HCL nr. 105/2011 CF - 61787
111	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/28, in suprafața de 499 mp	1991	3.174	HCL nr. 105/2011 CF - 61770
112	Teren intravilan	Situat in loc. Glodeni Gândului, pentru construcție de locuințe, in T 34, A 424/2/29, in suprafața de 504 mp	1991	3.129	HCL nr. 105/2011 CF - 61789

188	1.2.11	Depozit cerșiale	In suprafață de 138 mp construit din lemn	2013	16.029,00	HCL nr. 153/2020
189	1.2.7	Malernitate porci	In suprafață de 263 mp construit din cărămidă	2013	60.399,00	HCL nr. 153/2020
			CONT 212		168.070,00	
			TERENURI DOMENIUL PRIVAT CONT 211			
			CONSTRUCTII DOMENIUL PRIVAT CONT 212		3.962.798,00	
			TOTAL INVENTAR DOMENIUL PRIVAT		9.638.771,71	
			Presedinte,		13.601.569,71	



Munteanu Neculai

Liliana Tiron

Mimi Stoica

Strujan Iulian

Durnac Sărghie Lucia - Ilona

Parfene Mariana

Timofte Maria

Presedinte de sedinta,
Consilier Local,
Valentin BOIEZATU

COMPARABILE TIBANESTI 29.08.2023

1. COMPARABILA NR. 1

Teren Intravilan 5000 mp Tibana-Runcu 15.300 EUR , 3,06 EUR/mp



Descriere

La vanzare Teren Intravilan 5000 mp in sat Runcu, comuna Tibana, la 40 km de Iasi. Terenul are o pozitie excelenta, fiind amplasat in centrul satului, in zona de case. Deschidere la drumul principal de 22 m, dupa care se deschide la aproximativ 50 m. Ca utilitati avem curent electric si fantana la intrare pe proprietate. De asemenea, tot la intrarea de pe drumul principal avem si o anexa conectata la curent. Ca urmare a pozitionarii, terenul poate fi excelent atat pentru zona rezidentiala cat mai ales pentru un centru de depozitare materiale constructii care sa deserveasca intreaga zona, dar si proximitatile.

- Tip teren:**constructii**
- Clasificare teren:**intravilan**
- Construcție pe teren:**Da**

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: asfaltate, de pamant
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal



Adrian Lupu
Manager

REMAX LEGACY 2 PRO



0749 020 454

0740 534 229



Trimite mesaj

2. COMPARABILA NR. 2

Teren intravilan, Bogdanesti - Voinesti, 500mp, 8000 EURO

Voinesti - 500 mp

Intravilan

Constructii

Actualizat în 29.12.2021



Descriere

Cod Oferta: PG60747

Compania Imobiliara PREMIER Grup, va propune spre vanzare un teren intravilan situat in zona Bogdanesti, intr-o zona in plina dezvoltare, cu destinatie constructii civile, cu o suprafata de 500mp.

Deschiderea terenului este de 22ml/23ml si dispune de o cale de acces alaturata.

Beneficiaza de utilitatile zonei: gaz metan si apa curenta.

Accesul se face pe cale de acces privata de 50ml pana la parcela.

Ideal pentru investitie!

Pretul de vanzare este de 8.000 Euro.

Pentru vizionari si detalii suplimentare, sunati Consilierul PREMIER Grup la 0745 084 039.citește mai puțin

Specificații

- Apa,Gaz, ALTE DETALII ZONĂ, Amenajare strazi: pietruite

3. COMPARABILA NR. 3

TEREN INTRAVILAN VOROVESTI 1250 MP, 11000EURO , 8,8 EURO/MP

VANZARE

Teren, 1250 m²

Teren vorovesti 1250mp

11.000 EUR

ID 524211

Iasi, Iasi / Nord-Est

Terenul - 1250 m²

1 imagine

0754668784

ID 524211

Terenuri 1250 m²

Iasi, Iasi / Nord-Est

0754668784

ID 524211

Terenuri 1250 m²

Iasi, Iasi / Nord-Est

0754668784

ID 524211

Terenuri 1250 m²

Iasi, Iasi / Nord-Est

adi

0754668784

TRIMITE MESAJ

ADAGĂ LA FAVORITE

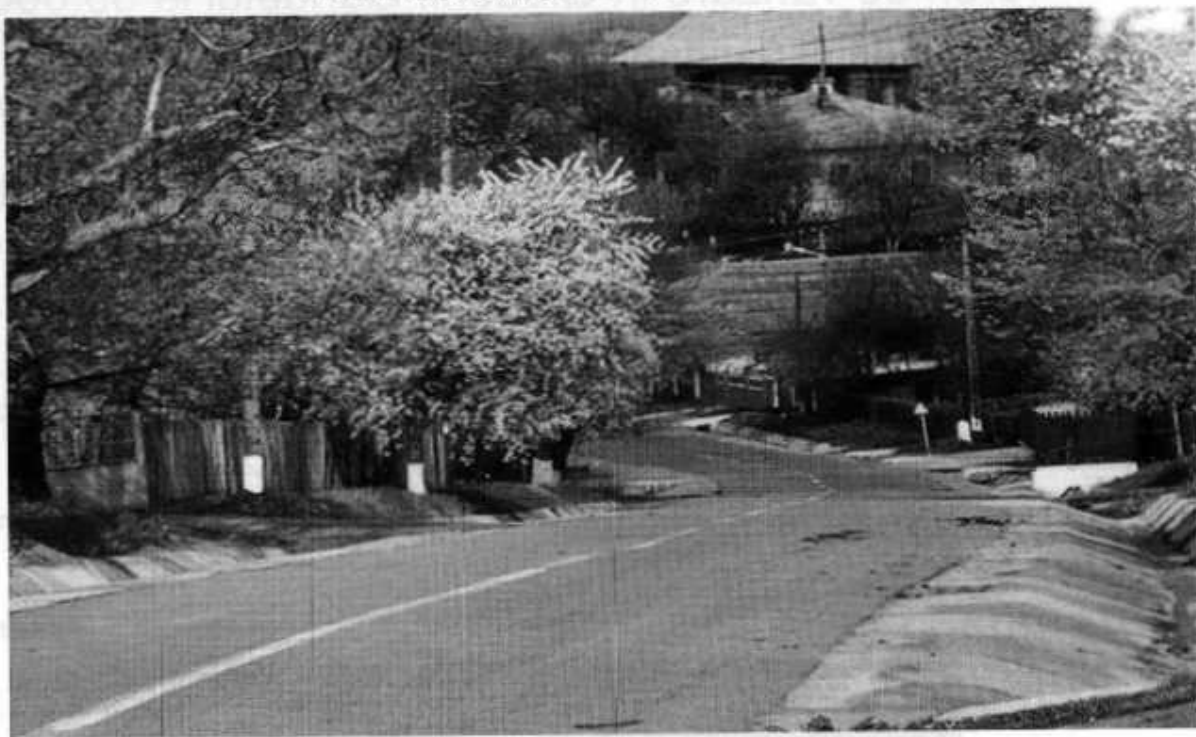
SOLICITĂ VIZIONAREA

imobiliare.ro

Zona	Nord-Est
Suprafață teren	1250 m²
Tip teren	Agricol
Clasificare teren	Extravilan
Front stradal	1250 m

4. COMPARABILA NR. 4

Teren de vânzare în Ipatele la 4.800 €



Vand teren intravilan in Com Ipatele Jud jasi
Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:

2,77 €

Suprafață utilă

1730 m²

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Constructii

Descriere

Vand teren intravilan, situat in comuna Ipatele judetul Iasi. (La 10 Km de Negresti) Casa batraneasca (loc de casa) Curent, fantana la poarta 1730 de mp Mai multe informatii la tel Negociabil!

5. COMPARABILA NR. 5

Teren de vânzare in Glodenii Gandului la 35.000 €

Teren Glodenii Gandului

[Sesizează o problemă](#)

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. [Vezi detalii](#)

Preț / m²:

5 €

Suprafață utilă

7000 m²

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Construcții



Descriere

Persoana fizica, vand teren intravilan, la sosea Glodenii Gandului.



vezi harta

6. COMPARABILA NR. 6

Teren Intravilan 1700 MP ,5 EURO/MP

5 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 700 m²

Descriere

Teren Intravilan,1700mp situat pe str.Vasile Alecsandri(releu),la strada,deschidere la 2 drumuri.pentru mai multe detalii ma puteti contacta la:07*****47



Silviu

Pe OLX din august 2017

Activ azi la 08:16



0759 073 947

7. COMPARABILA NR. 7

Tereni de vânzare în Ipatele la 75.000 €

Acasă > Iași > Ipatele > Vand teren intravilan 10000



Proprietar verificat

75.000 €

1 / 1
o luna în urmă

Solicează Distribuie

Maria

Direct proprietar verificat

0738634609

Chat WhatsApp >

Publicat pe: 23.07.2023 Actualizat pe: 24.02.2023

Vand teren intravilan 10000 Sesizează o problemă

Detalii Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	7,5 €	Suprafață utilă	10000 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

Vă prezint spre vânzare un teren agricol intravilan cu suprafata de 1000 mp Terenul reprezintă o oportunitate unică pentru investitorii și dezvoltatorii imobiliari în cautarea unui spatiu propice pentru proiecte ambitioase. Suprafata disponibilă de 1000 mp, situată în localitatea Ipatele oferă potențialul de a dezvolta proiecte imobiliare de înaltă calitate. Acest teren poate fi dezvoltat cu un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care sa maximizeze potentialul de constructie si să ofere flexibilitate in ceea ce privește utilizarea terenului. Zona in care se află terenul este in continuă crestere, cu acces la servicii esentiale si mijloace de transport in comun, oferind oamenilor un stil de viață activ si convenabil. Investitorii care isi doresc să profite de oportunitățile de creștere și dezvoltare din această zonă nu ar trebui să rateze această oportunitate unică de a cumpara un teren arabil intravilan cu potentialul de a-l transforma într-un proiect imobiliar de succes. Terenul se află lângă o pădure cu lac. Contactati-ne astazi pentru a programa o vizionare si a obtine mai multe informatii despre acest teren exceptional.

Vă așteptam cu drag la o vizionare!

Hartă



Vezi harta

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 514,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, 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, Cod fiscal RO 4045267, telefon 0232/326400, fax 0232/326401, e-mail: contact@primariatibanești.ro, persoană de contact Ing. Tiron Bogdan - Nicușor, - consilier achiziții publice - 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 514,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 (LOT 12) înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, 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 statului sau ale unității administrativ teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu au plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective 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 30 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 sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(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 Direcția 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 nedeșchisă.
- (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 DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA 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 vederea 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 și anexa 4D la prezenta documentație.

XII.DISPOZIȚII 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
Sturzu Iănică



CONSILIER/ ACHIZIȚII PUBLICE,

Ing. Tiron Bogdan - Nicușor



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 514,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, 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 514,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782 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 514,00 mp T 34, Parcela 424/2/12 (LOT 12) înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, 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 vanzării a fost stabilit după cum urmează:

Conform inventarului domeniului privat al comunei Țibănești, reactualizat la luna iulie 2022 însoțit de Consiliul Local Țibănești prin HCL nr.108/27.07.2022 valoarea de inventar a terenului este de 3.135 lei;

Conform raportului de evaluare imobiliară nr.450/1/29.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana pentru terenul în suprafață de 514,00 mp situat în comuna Țibănești, sat Glodenii Gândului, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 LOT 12, în care valoarea de piață a terenului pentru vânzare este estimată la 11.430 lei echivalent a 2313 euro (curs valutar conform BNR la data evaluării 29.08.2023, 1 euro = 4,9418 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 consecință prețul de pornire a licitației va fi de 11.430 lei, conform -raportul de evaluare imobiliară nr.450/2/29.08.2023 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 aprobării vânzării prin licitație publică a imobilului în suprafață de 514,00 mp situată în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință. În baza studiului de oportunitate vânzătorul va elabora caietul de sarcini al vanzării și documentația 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 ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
Sturzu Fănică

CONSILIER/ ACHIZIȚII PUBLICE,

Ing. Tiron Bogdan - Nicușor

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 514,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, 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 514,00 mp amplasat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 (LOT 12) înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, 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 514,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 (LOT 12) înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, 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 iulie 2022 însoțit de Consiliul Local Țibănești prin HCL nr.108/27.07.2023 valoarea de inventar a terenului este de 3.135 lei;

Conform raportului de evaluare imobiliară nr.450/4/29.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana pentru terenul în suprafață de 514,00 mp situat în comuna Țibănești, sat Glodenii Gândului, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 LOT 12, în care valoarea de piață a terenului pentru vânzare este estimată la 11.430 lei echivalent a 2313 euro (curs valutar conform BNR la data evaluării 29.08.2023, 1 euro = 4,9418 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 consecință prețul de pornire a licitației va fi de 11.430 lei, conform -raportul de evaluare imobiliară nr.450/2/29.08.2023 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 1.143 lei.

(2) Taxa de participare la licitație este în cuantum de 750 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 cheltuielă 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 însușite 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 contractantă, 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
Sturzu Fănică



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 locator.

II. INFORMATII PRIVIND OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Denumire contract: Vanzare teren - lot nr. 12 cu suprafata de 514 mp, amplasat în T34, parcela 424/2/12, nr. cadastral 60782, sat Glodeni Gandului, județul Iași, proprietate privata a comunei Tibanesti pentru construirea de locuinta.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE

1. Calitatea de cumparator o poate avea orice persoană fizică cu nationalitate romana sau straina cu domiciliul în Comuna Tibanesti.

Desfășurarea procedurilor de vanzare

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. 118/28.09.2023, la data fixata 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 vanzare 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 Tîbănești.

5. Valoarea garanției de participare: Quantumul garanției de participare este de **1.143 lei**.

6. Taxa de participare, prin care se acoperă cheltuielile de organizare a licitației este în quantum de **750 lei**.

7. Taxa de participare nu se restituie.

8. Taxa de participare este valabilă pentru o singură licitație.

9. Taxa documentație de atribuire: quantumul taxei documentației de atribuire este de **30 lei**.

3. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componentă 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 CONTINĂ:

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

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONTINĂ:

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, vânzătorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

9. Elemente de preț:

- În conformitate cu raportul de evaluare imobiliară nr. 450/1/29.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana, prețul de pornire a licitației este de 11.430 lei.

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

11. Cumpărătorul 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-Nicuşor



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 514,00 mp situată în intravilanul satului Glodeni Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 (LOT 12) înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință având în vedere

.....
.....
.....
.....
eu (numele ofertantului) vă transmitem 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 514,00 mp situată în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 (LOT 12) înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, proprietate privată 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 514,00 mp situată în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 (LOT 12) înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar în publicația _____ din
data de _____

Prin prezenta,

Eu _____

(denumirea ofertantului)

Îmi manifestăm 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 514,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 (LOT 12) înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, 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 514,00 mp situată în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/12 (LOT 12) înscris în CF nr.60782 Țibănești, nr. cadastral 60782, 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.

Menționăm 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. ____/28.09.2023.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

Nume, prenume
