

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL IAȘI**  
**CONSILIUL LOCAL ȚIBĂNEȘTI**

**HOTĂRÂREA NR.119**

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

Consiliul Local al Comunei Țibănești, județul Iași, întrunit în 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.10.505/09.083.2023;

-referatul de specialitate întocmit de domnul ing. Iulian Strujan – inspector/urbanism în cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Țibănești înregistrat sub nr.10.504/05.09.2023 prin care solicită inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 506,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință;

-raportul de evaluare imobiliară nr.450/4/29.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana pentru LOT 136 teren în suprafață de 506,00 mp situat în comuna Țibănești, sat Glodenii Gândului, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 în care valoarea de piață a terenului pentru vânzare este estimată la 11.252 lei echivalent a 2277 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.36 (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 selectați 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 115 unde terenul intravilan, categoria de folosință arabil în suprafață de 506,00 mp, nr. cadastral 61780 are o valoare de inventar de 11.534 lei, însoșit de Consiliul Local Țibănești prin HCL nr.108/22.07.2022;

-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: „Componența 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: „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

-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 Cartii funciare nr.61780 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 Stamatina 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.10.109/08.09.2023 privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil în suprafață de 506,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, 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.120/25.09.2023 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.120/25.09.2023 comisia pentru administrație publică locală juridică, apărarea ordinii și liniștei publice, a drepturilor cetățenilor;
- Aviz nr.120/25.09.2023 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 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință, cu o valoare de inventar de 11.534 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.450/4/29.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana pentru terenul în

suprafață de 506,00 mp situat în comuna Țibănești, sat Glodenii Gândului, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 LOT 136, în care valoarea de piață a terenului pentru vânzare este estimată la 11.252 lei echivalent a 2277 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 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești, conform art.363 coroborat cu prevederile art.334 -346 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrati cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4. -** Prețul de pomire al licitației este de 11.534 lei stabilit în Inventarul domeniului privat reactualizat la luna iulie 2022, în conformitate cu prevederile art 363 alin.(6) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

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

**Art.6. -** Contractul de vânzare – cumpărare va fi încheiat în formă autentică în fața notarului public în termen de 20 zile de la achitarea integrală a prețului adjudecat în urma licitației. Neachitarea integrală a prețului adjudecat în termenul stabilit contractul de vânzare – cumpărare nu se poate încheia, procedura de atribuire se anulează, autoritatea 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 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 înscris în CF nr.661780 Țibănești, nr. cadastral 61780, 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: Ariton Ana – Maria | - consilier juridic;                  |
| Membri supleanți - Ursache Sorin     | - consilier local;                    |
| - Durnac Sârghie Lucia - Ilona       | - inspector;                          |

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

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

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

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

**Art.11.-** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului Județului Iași – pentru controlul legalității, dlui Neculai Munteanu - primarului comunei Țibănești, dnei Stoica Mimi – șef 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](http://www.primariatibanesti.ro) Monitor oficial local pentru aducere la cunoștință publică.

**Țibănești astăzi 28 septembrie 2023**

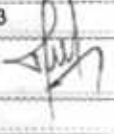
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER,

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.119/2023**

| Nr. crt. | Operațiuni efectuate                                                                                                                                          | Data ZZ/LL/AN | Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura                             |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 0        | 1                                                                                                                                                             | 2             | 3                                                                                   |
| 1        | Adoptarea hotărârii <sup>1)</sup> s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input type="checkbox"/> absolută <b>X</b> calificată <sup>2)</sup> | 28.09.2023    |  |
| 2        | Comunicarea către primar <sup>3)</sup>                                                                                                                        | 03.10.2023    |  |
| 3        | Comunicarea către prefectul județului <sup>4)</sup>                                                                                                           | 03.10.2023    |  |
| 4        | Aducerea la cunoștința publică <sup>4)*5)</sup><br><a href="http://www.primariatibaneshti.ro">www.primariatibaneshti.ro</a> – Monitor oficial                 | 03.10.2023    |  |
| 5        | Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4)*6)</sup>                                                                                     |               |                                                                                     |
| 6        | Hotărârea devine obligatorie <sup>7)</sup> sau produc efecte juridice <sup>7)</sup> , 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 cunoștința publică."

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

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

Nr. ord.reg.com/an: 4080-10513/2000  
C.I.F 23039980  
Tel: 0757229648  
Email: iuliana\_matei07@yahoo.ro  
Nr 450/4/29.08.2023

# **RAPORT DE EVALUARE**

**Proprietatea imobiliară funciară de tip  
TEREN INTRAVILAN EXTINS con PUG  
LOT 136**

**SUPRAFAȚA 506,00 mp  
Amplasată în comuna ȚIBĂNEȘTI,  
sat GLODENII GÂNDULUI, Județul IAȘI  
T 34, PARCELA 424/2/136,  
nr. cadastral 61780, Județul Iași**

**Proprietari/ Beneficiari: PRIMARIA ȚIBĂNEȘTI**

**Data evaluării: 29.08.2023**

**Data raportului: 29.08.2023**

**Evaluator ANEVAR: MATEI IULIANA**

*Iuliana*



**AUGUST 2022**

## CUPRINS

|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. INTRODUCERE</b>                                                                             | <b>3</b>  |
| 1.1. REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE                                                            | 3         |
| 1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI                                                                   | 5         |
| <b>II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>                                                     | <b>6</b>  |
| 1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI                                                      | 6         |
| 2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICAROR ALȚI UTILIZĂTORI 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. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE                                               | 9         |
| 11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV                                                     | 9         |
| 12. DESCRIEREA RAPORTULUI                                                                         | 9         |
| 13. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE                                                                | 9         |
| <b>III. PREZENTAREA DATELOR</b>                                                                   | <b>10</b> |
| 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 ÎMPOZITILE ȘI VALORILE DE ÎMPOZITARE                                           | 14        |
| <b>IV. ANALIZA PIEȚEI</b>                                                                         | <b>14</b> |
| 4.1 ANALIZA CERERII                                                                               | 16        |
| 4.2 ANALIZA OFERTEI                                                                               | 17        |
| 4.3 ANALIZA ECHILIBRULUI                                                                          | 19        |
| <b>V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI</b>                                                        | <b>19</b> |
| 5.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI LIBER                                                      | 20        |
| 5.2. CONCLUZII CMBU                                                                               | 20        |
| <b>VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII</b>                                                                 | <b>20</b> |
| METODA COMPARAȚIEI DIRECTE                                                                        | 21        |
| <b>VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>                                      | <b>25</b> |
| ANALIZA REZULTATELOR                                                                              | 25        |
| CONCLUZII ASUPRA VALORII                                                                          | 26        |
| <b>VIII. ANEXE</b>                                                                                | <b>27</b> |
| <b>BIBLIOGRAFIE</b>                                                                               | <b>27</b> |

## 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 506,00 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 506,00 mp situat în LOT 136, T34, A 424/2/136, nr cadastral 61780, Județul Iași, comuna ȚIBĂNEȘTI, sat GLODENII GÂNDULUI, este compus din:**

- Arabil – 506,00 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 136, T34, A 424/2/136, NR CADASTRAL 61780, Județul Iași.

**Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul este înregistrat în Inventarul bunurilor care alcătuiesc DOMENIUL PRIVAT, 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 = 11.252 Lei, echivalent a 2277 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:

**11.252 Lei,**

**echivalent a**

**2277 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**

**11.252 Lei , 2277 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:

- Afirmatiile 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 136, T34, A 424/2/136, NR CADASTRAL 61780, Județul Iași.

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

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul 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 flecare 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, identificarea proprietății imobiliare-inspecție etc.)
- Stabilirea termenelor de referință;
- Culegerea datelor de pe site-uri de specialitate, presă, informații de la instituțiile publice (aria de piață, date privind proprietatea subiect și date privind proprietățile comparabile);
- Analiza datelor (analiza pieței, și analiza celei mai bune utilizări);
- Analiza aplicării abordărilor de evaluare (piață);
- Analiza rezultatelor.

**8. Natura și sursa informațiilor 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 proprietății 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, presă, 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.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). Afirmațiile 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 inginerești 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 136, T34, A 424/2/136, NR CADASTRAL 61780, Județul Iași.

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

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul a avut la dispoziție un Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, 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 65, 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 *piață 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 compunere 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 făcut având în vedere următorii 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 pietei (definită zonal);
- Proprietati echivalente;
- Proprietati 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 funciara evaluată se **învecinează** 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 136, T34, A 424/2/136, NR CADASTRAL 61780, 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 136, T34, A 424/2/136, NR CADASTRAL 61780, 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, înmulțește 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: imobiliarele 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 transparență 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 bănci 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, ieșenii 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 clasicele 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 dezmorțire 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/dezvoltatorilor 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 chirii 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, Suprafața totală 5000 mp, dar proprietarul este dispus să vândă și loturi de 500-600 mp, prețul solicitat pentru întreaga suprafață este 3 euro/mp, în situația în care vinde lotizat oferă la 3,5 euro/mp.

Discutat cu dl Andrei Lupu -telefon 0749020454

#### **COMPARABILA 2**

**Comuna Tibanesti, sat Glodenii Gandului, Jud. Iasi**, teren arabil intravilan, suprafața 7000 mp, vinde și lotizat -în loturi de câte 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 în comuna Ipatele, valoarea la oferta 7,5 euro/mp. Telefon 073863409

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

Vind teren în MOGOSEȘTI - IASI 4 €

Descriere Teren intravilan , poziție f. bună , bun ptr. construcții case , sosea asfaltată , curent electric , posibilitate racord apă rețea , conductă cu apă este la sosea chiar în fața terenului . Distanța din centru până la teren este de aprox. 800 m. Mijloace de transport spre Iași din 30 în 30 minute . Distanța până la Iași ( capăt CUG - stație tramvai ) aprox. 12 km. Terenul este parcelat . - 1 parcelă a 2000 m.p. - 4€ m.p. - 1 parcelă a 3639 m. p. din care 2575 m.p. teren arabil - 4€ m. p. și 1064 m. p. ravenă cu salcâmi - 2€ m. p. - Terenul se află mai jos cu 4 case de biserică de pe galata . Merita văzut -2000 m.p. în Hadimbu - 3 € m.p. ( teren agricol - negociabil )  
-4500 m. p. în Minjeshi - din care 1500 m.p. intravilan și 3000 m. p. extravilan - 3€ m.p. - negociabil .

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

Vand teren 3 € Descriere Terenul este în zona bălășanu. Cu pod la intrare și stâlpul este peste drum Suprafața utilă 3 443 m²

#### **COMPARABILA nr.6**

Teren 3600 mp intravilan soseaua principală 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, apă, 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 cea 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 ofertate, 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 ofertate, 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 INFORMAȚIILOR DE PIAȚA 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)                                                     | 506                                                          | 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)                                                     | 506,00                                                       | 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, apa, |
| Zonarea                                                            | Intravilan extins conf PUG                                   | LA FEL                     | SUPERIOR                                | SUPERIOR                         |
| CMBU                                                               | Intravilan conf PUG, arabil                                  | Intravilan, arabil         | Intravilan, arabil                      | Intravilan, arabil               |
| Contact                                                            |                                                              | <u>749020454</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 ȚIBĂNA, Sat RUNCU        | Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului | Comuna IPATELE                   |
| Suprafața (mp)                                  | 506                                     | 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 ȚIBĂNA, Sat RUNCU        | Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului | Comuna IPATELE                   |
| Topografia                                      |                                         | plană                           | plană                                   | plană                            |
| Forma terenului                                 | regulată, dreptunghiulară               | regulată                        | regulată                                | regulată                         |
| Deschiderea (ml)                                | 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 PERECHE DE DATE |                                         |                          |                                         |                |                      |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|----------------|----------------------|
| Element de comparație                            | Subiect                                 | Comparabila 1            | Comparabila 2                           | Comparabila 3  | Justificare corectii |
| Identificare proprietate                         | Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului | Comuna ȚIBĂNA, Sat RUNCU | Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului | Comuna IPATELE |                      |
| Poziția în grila de date                         |                                         | C1                       | C2                                      | C3             |                      |
| Suprafața                                        | 506,00                                  | 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                                    | -0,38          |                      |
| 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              |                      |

|                            |                                                                    |                                                                    |                                        |                                  |                                                                                                                                                 |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pret vânzare corectat      |                                                                    | 3,00                                                               | 5,00                                   | 7,13                             |                                                                                                                                                 |
| Condiții de piață          | Curente                                                            | Curente                                                            | Curente                                | Curente                          |                                                                                                                                                 |
| Corecție procentuală       |                                                                    | 0%                                                                 | 0%                                     | 0%                               |                                                                                                                                                 |
| Corecție nominală          |                                                                    | 0                                                                  | 0                                      | 0                                |                                                                                                                                                 |
| Pret 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 IPATELE                   |                                                                                                                                                 |
|                            |                                                                    | 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                             |                                                                                                                                                 |
| Pret vânzare corectat      |                                                                    | 3,00                                                               | 5,00                                   | 6,41                             |                                                                                                                                                 |
| Suprafață                  | 500                                                                | 500                                                                | 700                                    | 1.000                            |                                                                                                                                                 |
| Corecție procentuală       |                                                                    | 0%                                                                 | 0,00%                                  | -5,00%                           | C2 aplicăm corecție de -5%                                                                                                                      |
| Corecție nominală          |                                                                    | 0,00                                                               | 0,00                                   | -0,19                            |                                                                                                                                                 |
| Pret 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                              |                                                                                                                                                 |
| Pret corectat              |                                                                    | 3,00                                                               | 5,00                                   | 6,22                             |                                                                                                                                                 |
| Utilități disponibile      | Drum de pământ, utilitate se află la o distanță mai mare de 500 ml | Drum de pământ, utilitate se află la o distanță mai mare de 500 ml | Drum asfaltat, E electrică, Apa        | Drum asfaltat, F electrică, apa, | C1, C2, C3 au utilități superioare, drum asfaltat și posibilități de racordare la apa fata de proprietatea subiect se aplica o ajustare de -10% |
| Corecție procentuală       |                                                                    | 0%                                                                 | -10%                                   | -10%                             |                                                                                                                                                 |
| Corecție nominală          |                                                                    | 0                                                                  | 0                                      | 0                                |                                                                                                                                                 |
| Pret vânzare corectat      |                                                                    | 3,00                                                               | 4,53                                   | 5,86                             |                                                                                                                                                 |
| Deschidere, acces la sosea | optima                                                             | optima                                                             | optima                                 | optima                           |                                                                                                                                                 |
| Corecție procentuală       |                                                                    | 0,00%                                                              | 0,00%                                  | 0,00%                            |                                                                                                                                                 |
| Corecție nominală          |                                                                    | 0,0                                                                | 0,0                                    | 0,0                              |                                                                                                                                                 |
| Pret vânzare corectat      |                                                                    | 3,00                                                               | 4,53                                   | 5,86                             |                                                                                                                                                 |
| Zonarea                    | Intravilan extins conf PUG                                         | similar                                                            | similar                                | similar                          |                                                                                                                                                 |
| Corecție procentuală       |                                                                    | 0%                                                                 | 0%                                     | 0%                               |                                                                                                                                                 |
| Corecție nominală          |                                                                    | 0                                                                  | 0                                      | 0                                |                                                                                                                                                 |
| Pret vânzare corectat      |                                                                    | 3,00                                                               | 4,53                                   | 5,86                             |                                                                                                                                                 |
| CMBU                       | Intravilan conf PUG, ambil                                         | Intravilan, arabil                                                 | Intravilan, arabil                     | Intravilan, arabil               |                                                                                                                                                 |
| Corecție procentuală       |                                                                    | 0%                                                                 | 0%                                     | 0%                               |                                                                                                                                                 |
| Corecție nominală          |                                                                    | 0,00                                                               | 0,00                                   | 0,00                             |                                                                                                                                                 |
| Pret vânzare corectat      |                                                                    | 3,00                                                               | 4,53                                   | 5,86                             |                                                                                                                                                 |
| Corecție netă              |                                                                    | 0%                                                                 | -10%                                   | -25%                             |                                                                                                                                                 |
| Corecție brută             |                                                                    | 0%                                                                 | 10%                                    | 25%                              |                                                                                                                                                 |
| Numar corecții             |                                                                    | 2                                                                  | 2                                      | 1                                |                                                                                                                                                 |
| Valoare teren eur/mp       | 4,5                                                                |                                                                    |                                        |                                  |                                                                                                                                                 |
| Valoare teren EUR          | 2.277,0                                                            |                                                                    | Curs lei/EUR                           | 4,9418                           |                                                                                                                                                 |
| Valoare teren LEI          | 11.252,48                                                          |                                                                    |                                        |                                  |                                                                                                                                                 |
| Rotunjit LEI               | 11.000                                                             |                                                                    |                                        |                                  |                                                                                                                                                 |
| Rotunjit EUR               | 2.000                                                              |                                                                    |                                        |                                  |                                                                                                                                                 |

Se alege ca pret de referință Comparașila nr 2 având corecție brută cea mai mica și cel mai mic numar 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.**

**$V_{\text{teren}} = 11.252 \text{ Lei, echivalent a } 2277 \text{ Euro}$**

## **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 11.252 Lei, echivalent a 2277 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 506,00 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 506,00 mp situat în LOT 136, T34, A 424/2/136, comuna ȚIBĂNEȘTI, sat GLODENII GÂNDULUI, este compus din:**

- LOT 136, T34, A 424/2/136, NR CADASTRAL 61780, 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:

**11.252 Lei,**

**echivalent a**

**2277 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 proprietatilor în scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Evaluarea proprietății imobiliare – Aplicatii – coordonatori – Sorin V. Stan si Irina Bene - IROVAL Bucuresti, INVEL MULTIMEDIA Bucuresti, 2012
- Baze de date specializate ale experților, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Alte acte si lucrări de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou în literatura de specialitate
- Directia impozite si taxe Valea Lupului si a altor sume care se fac venit al bugetului local pentru anul 2016, Legea nr. 227/2015
- [www.asigur.ro](http://www.asigur.ro);
- <http://www.asigur.com/calculator-rca/>
- Alte acte și lucrări de specialitate

## 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

### Specificatii

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

3. COMPARABILA NR. 3

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

IMAGINE

Teren, 1250 m²

**Teren vorovesti 1250mp**

Terenuri | 1250 MP

1 imagine

0754668784

ID 524211

Terenuri1250 m²

Iasi, Iasi / Nord-Est

11.000 EUR

ID 524211

Iasi, Iasi / Nord-Est

adi

0754668784

TRIMITE MESAJ

ADAugă LA FAVORITE

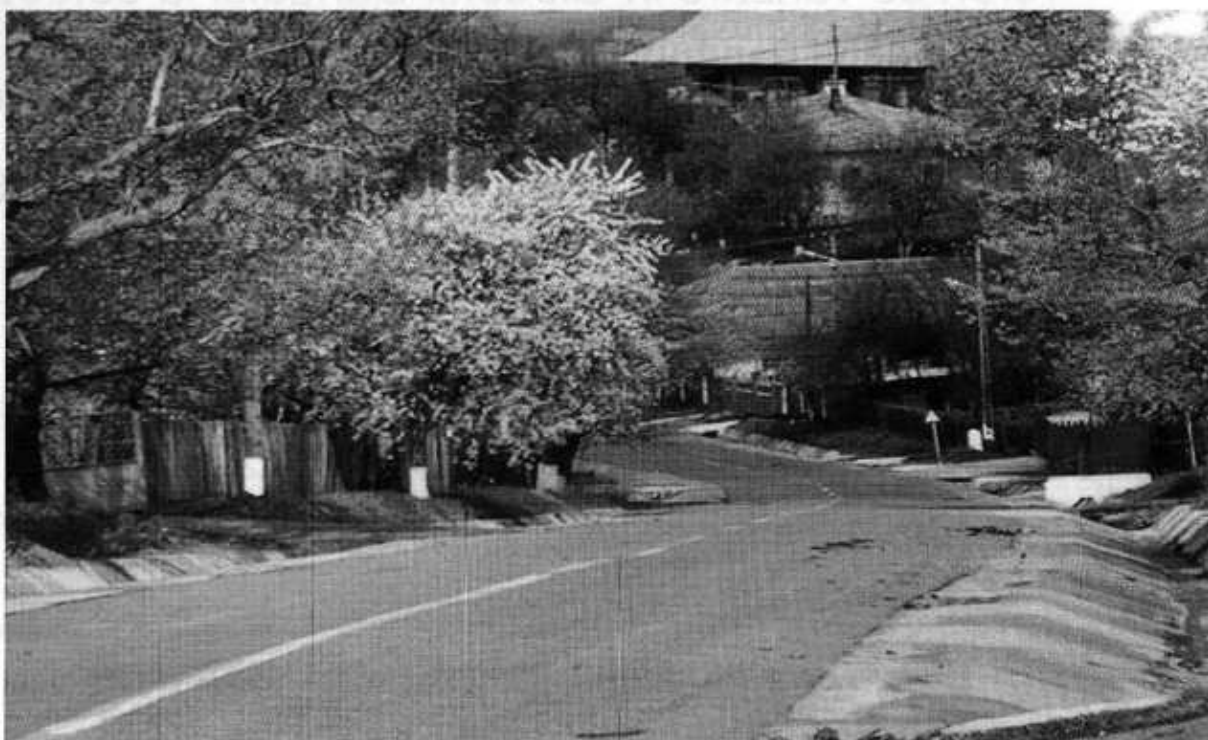
SOLICITĂ VIZIONAREA

imobiliare.ro

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Zona              | <u>Nord-Est</u>   |
| Suprafață teren   | 1250 m²           |
| Tip teren         | <u>Agricol</u>    |
| Clasificare teren | <u>Extravilan</u> |
| Front stradal     | 1250 m            |

#### 4. COMPARABILA NR. 4

Teren de vânzare în Ipatele la 4.800 €



Vand teren intravilan in Com Ipatele Jud Iasi  
Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m<sup>2</sup>:

2,77 €

Suprafață utilă

1730 m<sup>2</sup>

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 / m<sup>2</sup>:

5 €

Suprafață utilă

7000 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

### 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

Teren de vânzare în Ipatele la 75.000 €

Acasă > Iași > Ipatele > Vand teren intravilan 10000

Proprietate verificată

1 / 1  
o lună în urmă

75.000 €

Salvează

Distribuie

**Maria**  
Direct proprietar verificat  
0738634609  
Chat WhatsApp +  
Postat pe 23.07.2023 Actualizat pe 24.07.2023

### 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 vanzare 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 si 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 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință

### **I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL**

1. Unitatea administrativ – teritorială comunei Țibănești, reprezentat prin NECULAI MUNTEANU – primar și Tiron Liliana – secretar, Cod fiscal RO 4045267, telefon 0232/326400, fax 0232/326401, e-mail: [contact@primariatibanești.ro](mailto: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 506,00 mp situat în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință

Pentru atribuirea contractului de vânzare se aplică procedura de licitație publică în plic închis la care persoanele fizice române sau străine, interesate au dreptul de a participa dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile eligibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului;
- d) certificatul fiscal din care să 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 nedeschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- (13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- (15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (16) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).

## **V. INFORMAȚII DETALIATE 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 vedere participării la licitație.

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

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

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

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

**XI.FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE - anexa nr.4A, anexa 4B, anexa 4C 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 Fănică



CONSILIER/ ACHIZIȚII PUBLICE,

Ing. Tiron Bogdan - Nicușor



## STUDIU DE OPORTUNITATE

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

### 1. DATE GENERALE:

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

### 2. OBIECTUL VÂNZĂRII

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

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

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

### 4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI 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 selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

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

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

#### **6.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE:**

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

#### **7.NIVELUL MINIM AL VANZARII**

Nivelul minim al vanzarii a fost stabilit dupa cum urmează:

Conform inventarului domeniului privat al comunei Țibănești, reactualizat la luna iulie 2022 însoțit de Consiliul Local Țibănești prin HCL nr.108/27.07.2022 valoarea de inventar a terenului este de 11.534 lei;

Conform raportului de evaluare imobiliară nr.450/4/29.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana pentru terenul în suprafață de 506,00 mp situat în comuna Țibănești, sat Glodenii Gândului, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 LOT 136, în care valoarea de piață a terenului pentru vânzare este estimată la 11.252 lei echivalent a 2277 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 consecința prețul de pornire a licitației va fi de 11.534 lei, conform inventarului domeniului privat al comunei Țibănești, reactualizat la luna iulie 2022 însoțit de Consiliul Local Țibănești prin HCL nr.108/27.07.2022.

#### **8. TERMENELE PREVĂZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE VANZARE .**

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER  
Sturzu Fănică



CONSILIER/ ACHIZIȚII PUBLICE,

Ing. Tiron Bogdan - Nicușor



## CAIET DE SARCINI

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

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

### CAPITOL I

#### Date de identificare ale proprietarului:

Proprietar: Unitatea administrativă – teritorială comuna Țibănești;

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

Cod fiscal: 4045267;

Telefon 0232/326400, fax 0232/326401;

E-mail: contact@primariatibanesti.ro;

### CAPITOL II

#### Descrierea imobilului care face obiectul vânzării

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

### CAPITOL III

#### Destinația

Vânzarea bunului imobil se face cu destinație de construcție locuință.

### CAPITOL IV

#### Prețul minim de pornire a licitației

Conform inventarului domeniului privat al comunei Țibănești, reactualizat la luna iulie 2022 înscris în Consiliul Local Țibănești prin HCL nr.108/27.07.2023 valoarea de inventar a terenului este de 11.534 lei;

Conform raportului de evaluare imobiliară nr.450/4/29.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana pentru terenul în suprafață de 506,00 mp situat în comuna Țibănești, sat Glodenii Gândului, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 LOT 136, în care valoarea de piață a terenului pentru vânzare este estimată la 11.252 lei echivalent a 2277 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 selecția prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.”*

În consecință prețul de pornire a licitației va fi de 11.534 lei, conform inventarului domeniului privat al comunei Țibănești, reactualizat la luna iulie 2022 înscris în Consiliul Local Țibănești prin HCL nr.108/27.07.2022.

### CAPITOL V

#### Taxe și Garanții

(1)Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 10% din prețul minim de pornire a licitației, respectiv 1.153 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 retrage oferta în cursul valabilității acesteia;
- în cazul ofertantului declarat câștigător dacă acesta nu se prezintă pentru încheierea contractului, din motiv că nu a achitat suma integrală stabilită în urma licitației;
- în cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire;

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

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

### 13. Dispoziții finale

Participarea la licitație este condiționată de:

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

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

Prin participarea la licitație toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră 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 contactantă, reia procedura studiului de oportunitate și documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER  
Sturzu Ecaterina

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. 136 cu suprafata de 506 mp, amplasat în 734, parcela 424/2/136, nr. cadastral 61780, sat Glodenii Gândului, județul Iași, proprietate privata a comunei Tibanesti pentru construirea de locuința.

**III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE**

1. Calitatea de cumparator o poate avea orice persoană fizică cu naționalitate 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. 119/28.09.2023, 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 vânzare

4. Garanția pentru participare se poate constitui astfel:

- numerar la casieria Primăriei Tîbanesti.

5. Valoarea garanției de participare: Cuantumul garanției de participare este de **1.153 lei**.

6. Taxa de participare, prin care se acoperă cheltuielile de organizare a licitației este în cuantum 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: cuantumul 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 imputernicite să participe la desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de vânzare, precum și actul de imputernicire (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:

- prețul 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 Hotărârea Consiliului Local Tîbanesti, nr. 108/26.07.2022 privind actualizarea domeniului privat al Comunei Tîbanesti la luna Septembrie 2021, prețul de pornire a licitației este de 11.534 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. Participanților la licitație cărora 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 cărui 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 506,00 mp situate în intravilanul satului Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T 34, Parcela 424/2/136 (LOT 136) înscris în CF nr.61780 Țibănești, nr. cadastral 61780, proprietate privată a comunei Țibănești pentru construire locuință având în vedere

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

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

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

Data completării:

Cu stimă,

Ofertant

.....  
(semnătura)

**FIȘA OFERTANTULUI**

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

1. Numele și prenumele : .....

2. Date de identificare a ofertantului.....  
.....

3. Adresa de domiciliu: .....

4. Telefon, fax, e-mail: .....

5.Reprezentant legal (dacă este cazul) .....

Ofertant,

.....  
(semnatura)

### **DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

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

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

Oferta mea este valabilă până la data de \_\_\_\_\_.

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

Data \_\_\_\_\_

Ofertant,

.....  
(semnatura )

LS.....

## FORMULAR DE OFERTĂ

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

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