

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA VULTUREȘTI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării, prin licitație publică organizată în condițiile legii,
a unui imobil compus din construcție și teren aferent, proprietate privată a comunei
Vulturești, județul Suceava**

Consiliul Local al comunei Vulturești, județul Suceava;

Analizând solicitarea Instituției Prefectului – Județul Suceava, transmisă cu adresa nr. 15423/10/5 din 05.10.2020, înregistrată la Primăria comunei Vulturești la nr. 5205/13.10.2020.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare prezentat de domnul Salamaha Cornel, primarul comunei Vulturești, județul Suceava, înregistrat la nr. 6417/30 decembrie 2020;
- Avizul consultativ al Comisiei pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului, urbanism și administrarea serviciilor publice furnizate, înregistrat la nr. 447/29 ianuarie 2021;
- Avizul consultativ al Comisiei juridice și de disciplină, protecția mediului și turism, înregistrat la nr. 443/29 ianuarie 2021;
- Raportul de specialitate comun al *Compartimentului financiar-contabil, achiziții publice, contracte, administrarea domeniului public și privat, cultură și Compartimentului juridic, stare civilă, autoritate tutelară, asistență socială și resurse umane*, înregistrat la nr. 346/25 ianuarie 2021;

În baza prevederilor:

- art. 553 alin. (1) și (4) și art. 555 din Legea nr. 287/2009 – Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „b”, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. „a”, art. 363 coroborate cu cele ale art. 334 - 346 din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă vânzarea, prin licitație publică organizată în condițiile legii, a imobilului compus din construcție (fostă stație de autobuz) în suprafață de 10 m.p. și terenul aferent în suprafață de 33 m.p., situat în intravilanul satului Valea Glodului, comuna Vulturești, județul Suceava, proprietate privată a comunei, identificat cu nr. cadastral 31517 în Cartea Funciară a UAT Vulturești, conform extrasului de carte funciară pentru informare prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se însușește Raportul de evaluare întocmit de S.C. ART – EGO GROUP S.R.L. Fălticeni, înregistrat la Primăria comunei Vulturești la nr. 5875/30.12.2019, prevăzut în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, valoarea de piață a imobilului fiind de 2.411 lei, din care 1.998 lei valoarea de piață a clădirii și 413 lei valoarea de piață a terenului aferent.

Art. 3 – Se constată că valoarea de inventar a imobilului, potrivit evidențelor contabile, este de 2.411 lei, din care 1.998 lei valoarea de inventar a clădirii și 413 lei valoarea de inventar a terenului aferent.

Art. 4 – Se stabilește prețul minim de vânzare (prețul de pornire al licitației), în cuantum de 2.411 lei, având în vedere că, atât prețul de piață determinat prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, cât și valoarea de inventar a imobilului, sunt identice.

Art. 5 – Se aprobă Documentația privind vânzarea, prin licitație publică, a imobilului compus din construcție în suprafață de 10 m.p. și terenul aferent în suprafață de 33 m.p., înscris în Cartea Funciară 31517 – UAT Vulturești, situat în satul Valea Glodului, comuna Vulturești, județul Suceava, proprietate privată a comunei, în forma prevăzută în anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 6 - Se aprobă Contractul - cadru conținând clauzele contractuale obligatorii, în forma prevăzută la anexa nr. 4 la prezenta hotărâre.

Art. 7 – (1) În vederea realizării vânzării, se constituie Comisia de evaluare a ofertelor, în următoarea componență:

1. Moroșanu Marcel, viceprimarul comunei, președintele comisiei;
2. Zancu Constantin, consilier local, membru;
3. Grădinariu Florin - Silviu, consilier local, membru;
4. Ivanoschi Simona - Veronica, consilier principal în cadrul aparatului de specialitate al primarului, membru;
5. Acsinte Nicoleta - Ștefănică, consilier juridic asistent în cadrul aparatului de specialitate al primarului, membru.

(2) Secretariatul comisiei va fi asigurat de salariata Nicolae Monica – Gabriela, casier în cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 8 – Primarul comunei Vulturești, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, fiind împuternicit să semneze contractul de vânzare – cumpărare care se va încheia în fața notarului public.

Art. 9 – La data intrării în vigoare a prevederilor prezentei hotărâri, Hotărârea Consiliului Local nr. 16/30.07.2020 se revocă.

Art. 10 - Prezenta hotărâre se va comunica de către secretarul general al comunei Vulturești, în vederea verificării legalității și ducerii sale la îndeplinire:

- Instituției Prefectului – Județul Suceava;
- Primarului Comunei Vulturești;
- Compartimentului financiar – contabil, achiziții publice, contracte, administrarea domeniului public și privat, cultură;
- Compartimentului juridic, stare civilă, autoritate tutelară, asistență socială și resurse umane.

Art. 11 - Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local al Comunei Vulturești și pe pagina de internet www.vulturesti-suceava.ro.

Prezenta hotărâre a fost adoptată astăzi, 29 ianuarie 2021, cu un număr de 11 voturi pentru, voturi abțineri 1, voturi împotriva 0, din totalul de 12 consilieri prezenți.



Președinte de sedință,

Niculai Irina

Vulturești, 29 ianuarie 2021
Nr. 4

Contrasemnează pentru legalitate

Secretar general al comunei,

Marian Crăciun





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31517 Vulturesti

Nr. cerere	2304
Ziua	28
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare
100096039749



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Valea Glodului, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31517	33	Teren împrejmuit; Teren parțial împrejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31517-C1	Loc. Valea Glodului, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; Anexa (P) din chirpici, constr. in 1977, supraf constr. desf. = 10 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5726 / 22/03/2018		
Act Normativ nr. 1357, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 1858, din 02/04/2018 emis de Primaria Comunei Vulturesti; Act Normativ nr. anexa 97-nventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Vulturesti, din 30/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA VULTURESTI , CIF:4326868, DOMENIUL PRIVAT	A1 / B.2
14260 / 03/06/2019		
Act Administrativ nr. 5, din 28/02/2019 emis de COMUNA VULTURESTI;		
B2	se noteaza trecerea apartenentei imobilului din domeniul public al comunei Vulturesti in domeniul privat al comunei Vulturesti	A1
9478 / 27/05/2020		
Act Administrativ nr. HCL 5, din 28/02/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VULTURESTI; Act Administrativ nr. anexa la HCL5, din 28/02/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VULTURESTI; Act Administrativ nr. 2597, din 13/05/2020 emis de PRIMARIA COMUNEI VULTURESTI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA VULTURESTI , CIF:4326868, DOMENIUL PRIVAT	A1.1

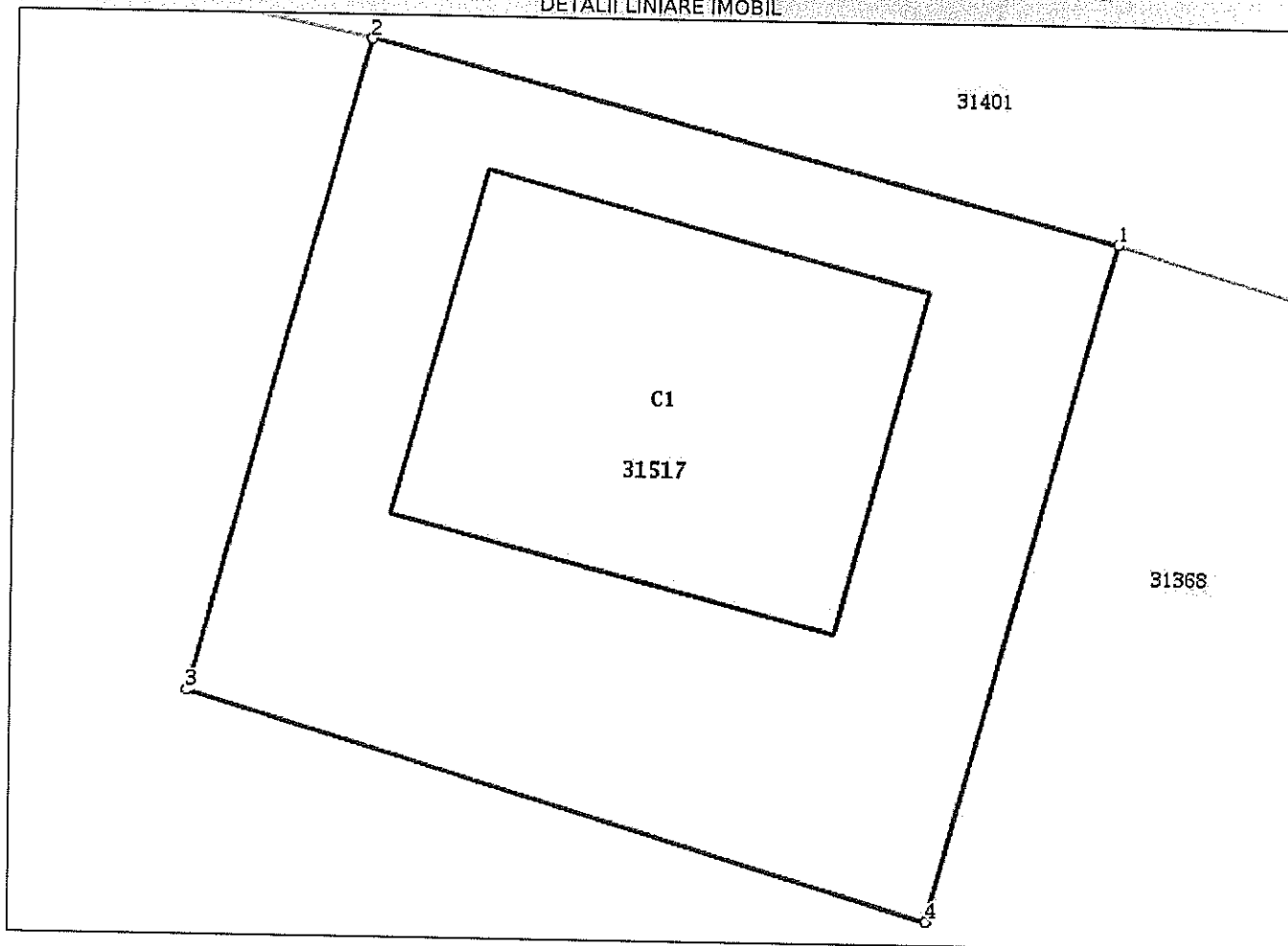
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31517	33	Teren partial imprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	33	-	-	-	Teren partial imprejmuit.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31517-C1	construcții administrative și social culturale	10	Cu acte	S. construită la sol: 10 mp; S. construită desfasurată: 10 mp; Anexa (P) din chirpici, constr. în 1977, supraf constr. desf. = 10 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.054
2	3	5.306
3	4	6.025

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	1	5.52

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

28/01/2021, 11:25

Președinte de sedință,



Nicu Irina

Contrasemnează pentru legalitate

Secretar general al comunei,

Marian Crăciun

SC „ART- EGO GROUP” SRL

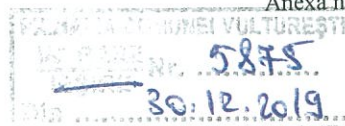
Str . Republicii, nr. 215, Falticeni

(Cooperativa Zorile, et I)

Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului : J33/105/2005

Cod Unic de Înregistrare : 17151601

tel: 0230/545624, 0744/485867



SR EN ISO 9001:2008
CERTIFICAT NR. 494/2/3/1



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA: Imobil (constructie parter – statie pietoni si teren aferent in suprafata de 33.00 mp)

ADRESA: loc Valea Glodului, com Vulturesti, jud. Suceava

DESTINATIE IMOBILE : Statie pietoni

PROPRIETAR : Comuna Vulturesti

Noiembrie, 2019

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia



REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil (cladire + teren aferent) cu destinație stație pietoni, situat în loc Valra Glodului, comuna Vulturești, județul Suceava.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării terenului și a construcției. Prezenta evaluare se adresează Comunei Vulturești în calitate de client.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

OPINIE ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (cladire), la data de 28.11.2019, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

2411 lei = 504 euro din care:

- Teren: 413 lei = 86 euro
- Cladire: 1 998 lei = 418 euro

Valoarea recomandată poate fi ajustată pozitiv sau negativ prin Hotărâre de Consiliu local.

- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,7792 lei, curs valabil la data evaluării (28.11.2019)
- Valoarea nu include TVA
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoiu



PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil (teren + clădire cu destinație stație pietoni), situat în loc Valea Glodului, comuna Vulturești, județul Suceava.

Terenul pe care este situată clădirea face parte din domeniul privat al comunei Vulturești și se identifică cu CF/CP 31517 a UAT Vulturești.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea înstrăinării imobilului. Prezentă evaluare se adresează Comunei Vulturești în calitate de client.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

Elemente consultative:

- Standardele de Evaluare SEV

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 233 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 233)

SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri

SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)

SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 533 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil

GEV 633 - Evaluarea bunurilor imobile

- Evaluarea întreprinderilor – autor Sorin V. Stan
- Evaluări contabile patrimoniale – autor Margareta Trasca
- Legea contabilității nr 82/1991
- Indicii prețurilor de consum furnizați de Comisia Națională de Statistică
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing Gh Badescu
- Baze de date specializate ale experților, studii de piață efectuate de evaluatori pentru stabilirea prețurilor actuale
- Lucrări de specialitate „Expertiza tehnică”
- Alte acte și lucrări de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou în literatura de specialitate

Studiul pieței imobiliare pentru comuna Vulturești

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ.

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra imobilului amintit, care:

- are ca proprietar pe Comuna Vulturești, conform Extras CF nr 13260/03.06.2019, Închiriere CF 1426003.06.2019, Act administrativ nr 5/28.02.2019, Act administrativ nr 1858/02.04.2018. Terenul aferent și clădirea fac parte din domeniul privat al comunei Vulturești.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarii, proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale,

servituti, leasing, care ar putea influența sau ingradi dreptul de proprietate al acestuia, cu excepția contractelor de închiriere (în cazul vânzării sau concesiunii, chiriei au drept de preemțiune conform Legii 215/2001, art 12, alineatul 3).

AMPLASAREA PROPRIETATII. ACCES.

Proprietatea este amplasată în centrul localității Valea Glodului, comuna Vulturești, într-o zonă rezidențială.

Terenul este nu echipat cu alimentare energie electrică.

Accesul principal la proprietate se face din drumul județean.

Categoria actuală de folosință a terenului este curți construcții.

Date despre teren:

- Adâncimea de îngheț : - 1,10 m
- Zona seismică (conform N P100/ - 1/2013) : IMR – 225 ani; $ag = 0,20 g$; $T_c = 0,7$
- Zona eoliană (conform CR 1-1-1/2012) : IMR – 50 ani; $V_v = 23 \text{ m/sec}$; $q_{ref} = 0,6 \text{ kPa}$
- Zona de încălzire (conform Cod CR 1-1-3-2012) : IMR – 50 ani; $So,k = 2,5 \text{ kN/mp}$

Vecinatati:

- la nord : DJ 208C
- la sud : comuna Vulturești
- la vest: comuna Vulturești
- la est: comuna Vulturești

Teren în suprafață de 33.0 mp

- Categoria de folosință: curți construcții
- Suprafață: 33.0 mp
- Acces: din DJ

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR SI AMENAJARILOR

Clădirea C1- stație pietoni

- destinația inițială: stație pietoni
- destinația actuală: neutilizat
- regimul de înălțime : P
- an PIF: aprox 1977
- suprafața construită : 10.0 mp
- suprafața construită desfășurată: 10.00 mp
- mediul de folosință : normal
- stare tehnică: satisfăcătoare (clădirea nu este utilizată; acoperișul este neetans, ceea ce a condus la infiltrarea apelor meteorice; tencuieli exterioare deteriorate)
- zona de construcție : zona centrală
- structură: zidărie chirpici
- învelitoare : planșeu din beton armat cu hidroizolație (deteriorată)
- încălzire : fără încălzire
- instalații electrice dezafectate

DATE PRIVIND PIATA IMOBILIARA

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existind intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces intre cerere si nu un echilibru.

Cumparatorii si vinzatorii nu sint intotdeauna bine informati, iar actele de vinzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sint imediat disponibile.

Piata proprietatilor imobiliare comerciale si de productie este in crestere la nivelul comunelor limitrofe orasului Falticeni, din punct de vedere al preturilor, dar in scadere ca numar al tranzactiilor efectuate. Factorii care au determinat cresterea preturilor sint: inflatia, modernizarile efectuate si oferta limitata.

Pe piata spatiilor de comert predomina in general ofertele de inchiriere, cele de vinzare fiind mai rare.

Proprietatea este situata intr-o zona nerezidentiala (periferia localitatii Valea Glodului).

ANALIZA CERERII

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate, pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul proprietatii analizate, luind in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea ecologica a societatilor din comunele limitrofe orasului Falticeni.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unei proprietati comerciale.

Cererea se manifesta cu precadere pe segmentul de inchiriere.

ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vinzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica eradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de proprietati similare se caracterizeaza prin existenta in comunele limitrofe orasului Falticeni a unor amplasamente de diverse dimensiuni, care sint tranzactionate sau inchiriate catre alte societati sau persoane fizice care au nevoie de un spatiu pentru birouri sau un spatiu pentru vinzare.

Tendinta de imbunatatire a mediului economic va influenta si activitatea in acest domeniu imobiliar astfel incit este de asteptat ca in perioada urmatoare sa se simta o revigorare pe piata imobiliara a spatiilor comerciale.

La ofertele de vinzare se observa o constanta a preturilor indiferent de locatia spatiului, investitorii incercind sa-si scoata cheltuielile cu amenajarea spatiului.

ECHILIBRUL PIETEI

Piata imobiliara este interactiunea in care se produce schimbul dreptului de proprietate pentru proprietati imobiliare.

Cazurile evaluate se afla in domeniul pietei sediilor de firma, si a pietei terenurilor, una din pietele mai active in perioada ultimilor ani.

Veniturile acumulate din activitatile desfasurate de populatie, dar si din alte surse, sint orientate in municipiul Falticeni, cu precadere spre investitii in domeniul proprietatilor imobiliare de tip rezidential, dar si de tip comercial si industrial.

O alta categorie de cumparatori o reprezinta societatile care realizeaza profit si doresc sa-l investeasca in proprietati imobiliare.

Se poate spune ca datorita caracterului relativ limitat al ofertei si al cererii, pe termen scurt si mediu, piata proprietatilor imobiliare va fi in stagnare.

PREMISELE EVALUARII

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a „**valorii de piata**” a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul proprietatilor si de recomandarile standardelor ANEVAR – **IVA2 - Evaluarea pentru stabilirea valorii de piata in vederea vinzarii.**

Avind in vedere ca metodologia aplicata a tinut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietatii si factorii de prudenta asumati in aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „**valori de piata**” utilizabile pentru scopul exprimat (impozitare).

In aceasta ipostaza, s-a putut apela la estimarea unei valori de piata definita conform standardelor internationale de evaluare IVS 2005 – IVS 1:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

DATA EVALUARII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzător lunii noiembrie 2019, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in 28.11.2019.

INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre Lena Pricopoaia in 21.08.2019, in prezenta proprietarilor. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, a fost analizata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, etc.

IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Continutul si forma raportului sint realizate la cererea finantatorului care este si destinatarul lucrarii. Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru „teren+cladire grajd”, este posibil ca proprietatea sa necesite un timp de expunere mai indelungat, datorita caracterului pietei imobiliare din zona.

EVALUAREA PROPRIETATII

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Prin analiza celei mai bune utilizări, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Conceptul de Cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată în diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare.

Cea mai bună utilizare a unui teren liber sau a unei proprietăți construite este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai ridicată valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți se bazează așadar pe patru criterii, condiții care trebuie să fie îndeplinite de imobilele analizate. Orice variantă alternativă de utilizare trebuie să fie:

- Permisă legal;
- Posibilă fizic;
- Fezabilă financiar;
- Maxim productivă.

Aceste criterii trebuiesc urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Analiza celei mai bune utilizări, este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. În analiza celei mai bune utilizări a proprietății ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Analiza celei mai bune utilizări se abordează în general pe baza a două ipoteze:

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;
- Cea mai bună utilizare a terenului construit.

În primul caz, terenul este evaluat în general ca și când ar fi neocupat și disponibil pentru dezvoltarea la cea mai bună utilizare.

Analizând amplasamentul proprietății, scopul evaluării, destinația și conformarea clădirilor, amenajarea recentă, stadiul actual de dezvoltare al pieței locale imobiliare, se estimează că cea mai bună utilizare a terenului este pentru proprietatea construită.

Construcțiile existente fiind considerate ca menținute pe actualul amplasament, cea mai bună utilizare se bazează pe modul în care trebuie exploatată proprietatea pentru a maximiza profitul sau venitul pe care îl produce. Evaluatorul opinează asupra îmbunătățirii activității de întreținere și un management mai bun al proprietății.

Pentru terenul construit au fost analizate următoarele criterii:

- Permisă legal – în analiza acestui criteriu trebuie ținut cont de reglementările privind zonarea, restricțiile de construcții, vecinătăți, etc. Există autorizație de construire pentru spațiile construite în acord cu reglementările urbanistice specifice.
- Posibil fizic - se are în vedere forma lotului de teren, dimensiunea, tipul constructiv al clădirii existente. Aceasta se pretează pentru spații comerciale.
- Fezabilă financiar – este îndeplinită condiția că veniturile provenite din exploatare acoperă cheltuielile.
- Maxim productivă – valoarea reziduală a terenului la utilizarea actuală se consideră a fi cea mai mare.

EVALUAREA TERENULUI

Terenul aflat în proprietatea Comunei Vulturești este în suprafață totală de 33.0 mp; terenul face parte din domeniul privat al comunei Vulturești.

Evaluarea terenului prin metoda economica – ANEXA 4A

CARACTERISTICI:

Suprafața terenului : 33.0 mp

Localizarea: intravilan comuna Vulturești, sat Valea Glodului, jud. Suceava

Categoria de folosință luată în calcul: arabil

Elementele determinante ale productivității terenului de care se ține cont în metodologiile de evaluare bazate pe producție agricolă :

- natura terenului din punct de vedere pedologic (teren agricol pretabil pentru cultura cartofului)
- zona cerealică și cultura specifică zonei, care va sta la baza stabilirii cuantumului producției, inclusiv media multianuală a precipitațiilor
- nivelul apei freatice : cca 5,00 m

Elementele determinante pentru stabilirea costurilor lucrărilor de exploatare :

a) Valoarea brută a producției de cartofi pe hectar (media) pentru terenul studiat este de 12-17 tone /ha ;

b) prețuri medii pe piața liberă : 1.0 lei/kg – 1.5 lei /kg

Valoarea brută/ ha : 15 tone/ha x 1.0 lei/ kg x 1000 = 15 000 lei /ha

Pentru 1,0 ha (arabil) , valoarea devine : 15 000 lei/ha x 1,0 hectare = 15 000 lei

c) Valoarea cheltuielilor de producție :

- Arat + însămânțat + prăsit + ierbicidat + recoltat : 3300 lei/ ha - 5 000 lei/ha
- pentru 1,0 ha : 4 000 lei /ha x 1,0 ha = 4 000 lei

Valoarea netă a producției :

$$V = 15\,000 \text{ lei} - 4\,000 \text{ lei} = 11\,000 \text{ lei}$$

Pentru riscuri naturale (anotimpuri ploioase, anotimpuri secetoase, daunatori) se aplică un procent de corecție de 40%.

$$V = 11\,000 \text{ lei} \times 0,6 = 6\,600 \text{ lei}$$

Valoarea de piață se consideră valoarea de producție pe o perioadă de 10 ani :

$V_p = 6\,600 \text{ lei} \times 10 \text{ ani} = 66\,000 \text{ lei}$ – pentru 1,0 hectare, adică 6.60 lei/mp (echivalent 1.38 euro/mp)

Valoarea terenului prin metoda economica este :

$$33 \text{ mp} \times 6.6 \text{ lei/mp} = 218 \text{ lei (echivalent 46 euro)}$$

Evaluare prin metoda comparației directe de piață

Metodologie

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere ofertă pe piața imobiliară, reflectată în mass-media, la agenții imobiliare sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zone comparabile.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit cuantificarea pentru ajustare a elementelor de comparație;

- drepturi de proprietate – cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau alt tip de sarcini
- corecție

GRILA DATELOR DE PIATA
Evaluare prin tehnica comparatiei directe

ANEXA 4B

**VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI
DIRECTE**

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Valea Glodului, intravilan	Hreatca, extravilan	Hreatca, extravilan	Hreatca, intravilan
Suprafata, mp	33.00	1,300	1,800	2,500
Pret oferta (Eur/mp)		1.00	0.83	2.00
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.00	0.83	2.00
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	0%	-5%
Pret corectat		0.95	0.83	1.90
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		0.90	0.79	1.81
Conditii de piata (data ofertei)	noiembrie-19	noiembrie-19	noiembrie-19	noiembrie-19
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		0.90	0.79	1.81
Zonarea	Valea Glodului, intravilan	Hreatca, extravilan	Hreatca, extravilan	Hreatca, intravilan
Valoarea corectiei		15%	15%	10%
Pret corectat		1.04	0.91	1.99
Acces	DJ - asfaltt	DE- pamint	DE- pamint	DC- balast
Valoarea corectiei		30%	30%	20%
Pret corectat		1.35	1.18	2.38
Destinatia (utilizarea) terenului	construibil, intravilan	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, intravilan, fara posibilitate de construire	construibil, intravilan
Valoarea corectiei		20%	20%	10%
Pret corectat		1.62	1.41	2.62

Echiparea tehnico-edilitara a zonei	el			EL
Valoarea corectiei		10%	10%	0%
Pret corectat		1.78	1.56	2.62
Topografia terenului	plan	panta	panta	plan
Corectie procentuala		-5%	-5%	0%
Pret corectat		1.69	1.48	2.62
Total corectie neta, %		60%	65%	30%
Total corectie neta, EUR		0.60	0.54	0.60
Total corectie bruta, %		90%	85%	50%
Total corectie bruta, EUR		0.90	0.71	1.00
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 3				2.62
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				86 €
Valoarea de piata a terenului (RON/mp)	curs BNR la data evaluarii : 4.7792 lei 1 EUR =			413 lei

Prin aplicarea metodei de evaluare prin comparatie directa, valoarea pe unitatea de suprafata este de 2.62 eur/mp (se alege valoarea cu cea mai mica corectie bruta); valoarea totala a terenului este:

Valoarea terenului prin metoda comparatiilor este : 33 mp x 2.62 euro/mp = 86 euro (413 lei)

EVALUAREA CLADIRII

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR – ANEXA 4C

Abordarea prin capitalizarea veniturilor poate fi aplicata atat in estimarea valorii de piață cât și al altor tipuri de valori. Abordarea prin capitalizarea venitului consideră că valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare. Abordarea prin capitalizarea veniturilor poate fi utilizată cu credibilitate numai atunci când sunt disponibile informații comparabile relevante. Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în evaluarea proprietăților imobiliare este bazată pe premisa că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate, exprimate în bani.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți este:

$$\text{Valoare (V)} = \frac{\text{Venitul net din exploatare (VNE)}}{\text{Rata de capitalizare totală (c)}}$$

În cazul de față abordarea prin capitalizarea veniturilor se va face în ipoteza că proprietatea se poate închiria pentru cabinete veterinare . Abordarea prin capitalizarea veniturilor are la bază informațiile de piață privind nivelul chiriilor practicate pentru spații cu dotări și locații comparabile. În ceea ce privește nivelul chiriilor de pe piața imobiliară a spațiilor pentru spații similare este de 0.5 euro

– 1 euro/mp /luna . La aplicarea acestei metode se va apela la presupunerea că proprietarul își propune obținerea veniturilor numai din exploatarea spațiului prin închirieri.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietate în condiții de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.

$$VBP = \sum_{i=1}^{12} (\text{suprafața utilă} \times \text{chiria lunară})$$

$$VBP1 = (10 \text{ m}^2 \times 0.85 \times 1 \text{ euro/mp/luna}) \times 4,7792 \text{ lei/euro} \times 12 \text{ luni} = 487 \text{ RON/an}$$

Venitul brut efectiv (VBE), reprezintă venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente neplății la timp, sau deloc, a chiriei de către chiriași. Din venitul brut potențial se scad pierderile estimate din exploatare, în cazul de față 10 %.

$$VBE = VBP \times (100\% - 10\%)$$

$$VBE1 = 487 \text{ RON/an} \times 90\% = 438 \text{ RON/an}$$

Cheltuielile (CH) care se suportă din venituri sunt impozitul, prima de asigurare, lucrări de menținerea capacității de exploatare, impozitul pe profit. Se exprima în procent din VBE și în cazul de față, cheltuielile se estimează la 25,00 %.

$$CH = VBE \times 25,00\%$$

$$CH1 = 438 \text{ RON/an} \times 25\% = 110 \text{ RON/an}$$

Venitul net de exploatare (VNE), reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare.

$$VNE = VBE - CH$$

$$VNE1 = 438 \text{ RON/an} - 110 \text{ RON/an} = 328 \text{ RON/an}$$

Rata de capitalizare (c), reflectă relația dintre venit și valoare și este rezultatul prelucrării informațiilor de piață.

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE					
COMPARABILE	C1	C2	C3	C4	C5
Caracteristicile tehnice ale comparabilelor	Radauti, jud. Suceava	Suceava, jud. Suceava	Falticeni, jud. Suceava	Suceava, jud. Suceava	Suceava, jud. Suceava
Suprafața utilă	32	46	70	80	50
Chiria lunară solicitată (EUR/lună)	350	500	840	600	600
Venit Brut Potențial (RON/an)	20,073	28,675	48,174	34,410	34,410
Grad de neocupare și neplata a chiriei (33% din VBP)	6,022	8,603	14,452	10,323	10,323
Venit Brut Efectiv (RON/an)	14,051	20,073	33,722	24,087	24,087
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	1,405	2,007	3,372	2,409	2,409
Venit Net din Exploatare (RON/an)	12,646	18,065	33,350	21,678	21,678
Valoarea solicitată a proprietății (RON)	233,000	160,000	170,000	233,000	190,000
Rata de capitalizare (%)	5.5%	11.3%	17.9%	9.4%	11.4%
Rata de capitalizare admisă (%)	11.10%				

Data evaluării 28.11.2019
Curs valutar BNR: 1 EUR = 4.7792 lei

Valoare (V) = Venitul net din exploatare (VNE) / Rata de capitalizare totală (c)

V1 = 328 RON/an / 11.10% = 2 954 RON

Aceste valori nu sunt afectate de TVA.

CALCUL COEFICIENT UZURA - clădire STATIE PIETONI					
AN PIF: 1977					
	DENUMIRE SUBANSAMBLU				
	STRUCTURA DE REZISTENTA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII FUNCTIONALE	<i>total %</i>
PONDERE %	40%	17%	25%	18%	100%
DEPRECIERE	84	70	84	90.00	
	33.6	11.9	21	16.2	82.70

ABORDAREA PRIN COST- ANEXA 4D

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, estimează valoarea terenului prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilizare sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție sau de adaptare. Pentru o proprietate veche, pentru estimarea unui preț care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări, pentru diferite forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică, depreciere funcțională sau tehnologică, depreciere economică sau externă). Costul de înlocuire net (CIN) este considerată o metodă acceptabilă pentru obținerea unui surogat pentru valoarea de piață a proprietăților cu piață limitată, atunci când informațiile relevante sunt rare sau inexistente.

ANEXA 4D				
STATIE PIETONI				
METODA COSTULUI/Matrix (cataloge 1965) - catalog 124/fisa 4A (asimilat)				
CURS EURO 28.11.2019				4.7792
denumire	UM	Cant	PU	
suprafata desfasurata totala		10	lei/mp	
suprafata construita	mp	10		
constructii			525.00	
instalatii electrice			0.00	
instalatii sanitare			0.00	
pentru soclu mai mic de 33 cm			-10.00	
finisaje inferioare			0.00	
total cost nou lei/mp			515.00	
total cost noi lei			5,150.00	
corectii				
total 1			5,150.00	
total fara TVA		1.19	4,327.73	

	actualizare pret 1965 - nov 2019		26681	115,467,699.92
	denominare		10000	11,546.77
	TOTAL COST NOU (lei)			11,546.77
	TOTAL COST NOU (lei/mp)			1,154.68
	TOTAL COST NOU (euro)			2,416.05
	TOTAL COST NOU (eur/mp)			241.60
	uzura 82.70 % (vezi TABEL uzura)		0.173	1,997.59
	TOTAL FINAL (lei)			1,997.59
	TOTAL FINAL (lei/mp)			199.76
	TOTAL FINAL (euro)			417.98
	TOTAL FINAL (eur/mp)			41.80

3. Analiza rezultatelor, opinia evaluatorilor și estimarea finală a valorii

Valorile obținute pentru obiectivul evaluat prin cele două metode de evaluare sunt:

Obiectiv evaluat	Valoarea prin metoda economica/de randament lei (fara TVA)	Valoarea prin metoda comparatiilor lei (fara TVA)	Valoarea prin metoda costurilor lei (fara TVA)
teren 33 mp	218 lei =46 euro	413 lei = 86 euro	-
statie 33.0 mp	2 953 lei =618 euro	-	1998 lei = 418 euro

Reanalizând întregul proces de evaluare, cu datele și informațiile prezentate, veridicitatea și consistența lor, cu tehnicile de analiză aplicate, raționamentele și logica întregului demers au condus la rezultate apreciate de evaluator ca fiind orientate pe piață. Metoda cu datele cele mai complexe apreciez că este cea a capitalizării veniturilor pentru clădire (randament) și metoda comparațiilor pentru teren.

Valoarea recomandată de pornire a licitației în vederea vânzării (clădire și teren) este de 2411 lei = 504 euro

Valoarea recomandată poate fi ajustată pozitiv sau negativ prin Hotărâre de Consiliu local.

Notă:

Toate cifrele sunt brute, nu conțin cheltuielile de regie ale potențialului cumpărător și nici TVA sau alte taxe plătibile la cedarea proprietății.

Concluzia evaluării se bazează pe scopul lucrării și pe ipotezele de evaluare anexate.

CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

Conditii limitative:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciara și schitele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar;
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea piete, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- La calculul valorilor cladirii nu s-a tinut cont de valoarea imbunatatirilor aduse de catre chirias.

CERTIFICARE

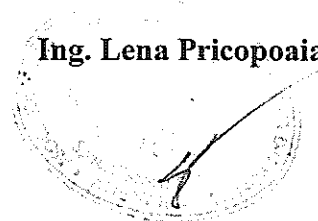
Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca :

- Afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- Nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate
- Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

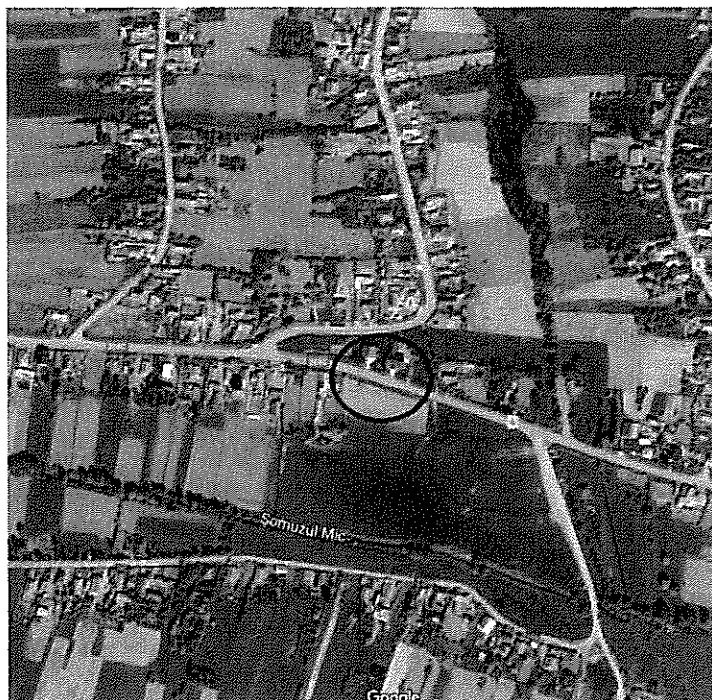
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

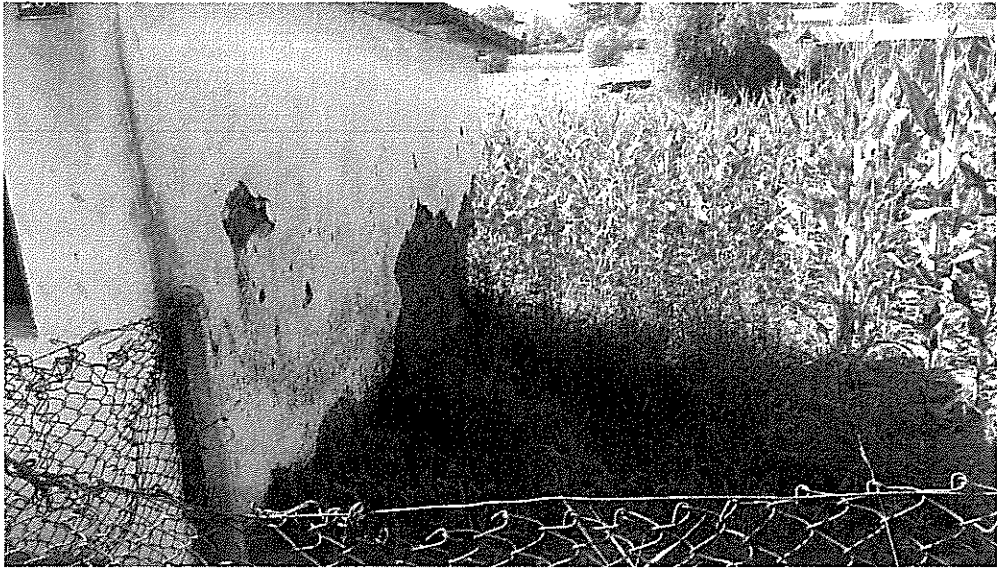
Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia



FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI





Teren extravilan 50.000 euro

0743469190

Detalii

Preț / m²: 10 €

Suprafață utilă: 5000 m²

Comision: Nu

Clasificare teren: Extravilan

Tipul terenului: Construcții

Etaj: Nespecificat

Descriere: Vand teren 5000 m extravilan situat în livezi com. vulturești, sau schimb cu teren țarna mare, suprafața totală: 5000

Vand teren intravilan Suceava 27 000 euro

0725253307

Detalii

Preț / m²: 3 €

Suprafață utilă: 9100 m²

Comision: Nu

Tipul terenului: Construcții

Etaj: Nespecificat

Descriere: Vand trei parcele teren intravilan și extravilan în comuna Udești, județul Suceava. Terenurile se află pe partea stângă a drumului asfaltat din Luncsoara către Securiceni. Terenurile au suprafețele de 3600, 2700 și 2400 metri pătrați. Pentru toate există cadastru și intabulare. Rețea electrică la teren. Prețul începe de la 3.0 până la 4.5 euro / m², în funcție de suprafață. Pentru toate trei suprafețele prețul este de 27000 de euro.

Vand teren oraș Liteni 270 000 euro

0752664175

Detalii

Preț / m²: 100 €

Deschidere stradală: 150 m

Suprafață utilă: 2700 m²

Comision: Nu

Clasificare teren: Intravilan

Tipul terenului: Construcții

Etaj: Nespecificat

Descriere: Vând teren intravilan oraș Liteni cu 2 locuri de casă. Terenul se află în zona Runcă la capătul merilor lângă asfalt. Are stâlp de electricitate chiar pe el și posibilitate de racordare la apă și canalizare în apropiere. Preț negociabil.

Teren intravilan pentru casă în sat Veresti 9000 euro

0746693176

Detalii

Preț / m²: 10 €

Suprafață utilă: 900 m²

Comision: Nu

Clasificare teren: Intravilan

Tipul terenului: Construcții

Etaj: Nespecificat

Descriere: Vand teren pentru casă în satul Veresti (centru). Suprafața 9 ari. Detalii la telefon.

Vand teren Reușeni cu deschidere la stradă 30000 euro

0747017088

Detalii

Preț / m²: 3 €

Deschidere stradală: 15 m

Suprafață utilă: 10000 m²

Comision: Nu

Clasificare teren: Intravilan

Tipul terenului: Construcții

Etaj: Nespecificat

Descriere: Vand teren în sat Reușeni, comuna Udești la soseaua principală. Suprafața 1 hectar. Deschidere la stradă 15m. Terenul este intabulat. Stâlp de lumină la capătul terenului. Pentru detalii vă rog să sunați la telefon.

Teren intravilan Udești 13 ari loc de casă 90000 euro

0757925694

Detalii

Preț / m²: 6,92 €

Suprafață utilă: 1300 m²
Comision: Nu
Clasificare teren: Intravilan
Tipul terenului: Construcții
Etaj: Nespecificat

Descriere: De vânzare 13 ari teren intravilan în com. Udești, satul Rusi Manastioara, la drumul județean... Loc de casa. Relații la telefon 0757925694.

Teren arabil 1000 EUR 0745 057029
[Suceava, Hreatica](#) [Vezi pe harta](#)

Specificatii

Suprafata terenului 1000,0 m²

Descriere Imobiliare

1000 euro - 1300 mp

Teren arabil intabulat, în extravilanul satului Hreatica, comuna Vulturești, "în Gavan", la granița cu comuna Bosanci, lângă drum comunal. Negociabil, suprafața totală: 1000

Teren în sat 1500 EUR 0745 057029
[Suceava, Hreatica](#) [Vezi pe harta](#)

Specificatii

Suprafata terenului: 1800,0 m²

Destinație: De vacanță, Rezidențial

Latime drum acces 4m

Amenajare strazi: De pamant

Utilitati generale: Curent

Alte caracteristici: Acces auto

Descriere Imobiliare

1500 euro - 1800 mp.

Teren intabulat, în satul Hreatica, comuna Vulturești "în Tarna", lângă drum comunal. Parau pe latura din spate a terenului, suprafața totală: 1800



Teren de casa 5000 EUR 0745 057029
[Suceava, Hreatica](#) [Vezi pe harta](#)
Suprafata terenului 2500,0 m²

Front stradal 30.00

Destinație: De vacanță, Rezidențial, Comercial

Latime drum acces 8m

Amenajare strazi: Mijloace de transport în comun, Pietruite

Alte caracteristici: Acces auto, La sosea, Teren în prejmuit



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al comunei,
Marian Crăciun

Descriere Imobiliare

25 Ari în Hreatica, com. Vulturești. Teren bun pt. construcție casa sau pt. agricultură la drumul comunal. 2500 mp din care 6 ari cu gard metalic și porți auto, la 100 m de magazin în centrul satului Hreatica, Comuna Vulturești. Deschidere la drum 30m. Priveliște frumoasă spre iazuri., suprafața totală: 2500, Front stradal: 30

Alte caracteristici:

Destinație: De vacanță, Rezidențial, Comercial. Vezi detalii pe www.romimo.ro

R O M Â N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA VULTUREȘTI
CONSILIUL LOCAL

D O C U M E N T A Ț I E

privind vânzarea, prin licitație publică, a imobilului compus din construcție în suprafață de 10 mp și terenul aferent în suprafață de 33 mp, înscris în Cartea Funciară 31517 – UAT Vulturești, situat în satul Valea Glodului, comuna Vulturești, județul Suceava, proprietate privată a comunei

SECȚIUNEA I
INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Art. 1. Comuna Vulturești, cu sediul în sat Pleșești nr. 12, comuna Vulturești, județul Suceava, telefon/fax: 0230538497, e-mail: vulturestisuceava@yahoo.com, cod fiscal 4326868, cont RO83TREZ59320390107XXXXX deschis la Trezoreria Fălticeni, reprezentată prin domnul Salamaha Cornel, în calitate de primar.

SECȚIUNEA a II-a
INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

Art. 2. Atribuirea contractului de vânzare se va face prin procedură de licitație, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3. Procedura de atribuire este licitația publică, procedură în cadrul căreia persoana fizică sau juridică are dreptul de a depune ofertă.

Art. 4. Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet.

Art. 5. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6. (1) În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria instituției:

- taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de 50 lei (nereturnabilă);
- garanție de participare în cuantum de 241 lei, reprezentând 10% din prețul de pornire al licitației.

(2) Vânzătorul va pune la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens, un exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hârtie și/sau pe suport electronic, în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Art. 7. (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor art. 7 alin. (2), vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), 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.

(5) Vânzătorul 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.

Art. 8. (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

Art. 9. (1) Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data prevăzută în anunțul de licitație.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezenta documentație.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(5) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite primarului comunei.

(8) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, vânzătorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune vânzătorului să solicite ofertanților orice clarificări și/sau, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(10) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea comisiei în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(11) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar vânzătorul reia procedura, în condițiile legii.

(12) 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.

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

(14) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de prezenta documentație și de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ – Partea a V-a, cu modificările și completările ulterioare.

SECȚIUNEA a III-a

CAIET DE SARCINI

Art. 10. Informații generale privind obiectul vânzării

10.1. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE:

a) Denumire: U.A.T. comuna Vulturești, județul Suceava;

b) Sediul: sat Pleșești nr. 12, comuna Vulturești, județul Suceava, telefon/fax: 0230538497, e-mail: vulturestisuceava@yahoo.com.

10.2. LEGISLAȚIE APLICABILĂ

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

10.3. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul licitației îl constituie vânzarea imobilului compus din construcție în suprafață de 10 mp și terenul aferent în suprafață de 33 mp, înscris în Cartea Funciară 31517 – UAT Vulturești, situat în satul Valea Glodului, comuna Vulturești, județul Suceava, proprietate privată a comunei.

Vânzătorul anexează la prezentul caiet de sarcini schița cu amplasamentul construcției și a terenului aferent și extras de carte funciară pentru informare.

10.4. TIPUL DE PROCEDURĂ APLICATĂ

Procedura prin care se va face vânzarea este licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat.

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim de pornire al licitației este 2.411 lei, reprezentând atât valoarea prețului de piață determinat prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, cât și valoarea de inventar a imobilului.

10.6. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Garanția de participare la licitație este de 241 lei, taxa pentru achiziționarea documentației este de 50 lei (nereturnabilă), acestea putând fi achitate la casieria Primăriei comunei Vulturești.

10.7. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei comunei Vulturești la data precizată în anunțul de vânzare. Perioada de valabilitate a ofertelor este de 90 de zile de la data deschiderii acestora.

Art. 11. Condiții generale ale vânzării terenului

11.1. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE

Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate. Participarea la licitația publică este permisă persoanelor fizice și persoanelor juridice române sau străine legal constituite, care au achitat garanția și taxa de participare la licitația publică.

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

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

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Nu vor participa la licitație persoanele fizice/juridice care au debite față de Primăria comunei Vulturești și/sau bugetul de stat.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice organizate în vederea vânzării imobilului proprietate privată a comunei Vulturești, este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

11.2. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Achitarea prețului de vânzare a imobilului se va face la data semnării contractului de vânzare-cumpărare la un notar public.

11.3. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului sunt de competența instanțelor judecătorești, dacă nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă între părți.

SECȚIUNEA a IV-a

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 12. (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației.

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vânzător. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Vulturești – registratură, până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație.

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

(5) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(6) Ofertele se redactează în limba română.

Art. 13. (1) Oferta se transmite în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul de intrare – ieșire al primăriei, precizându-se data și ora.

(2) Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta („*Vânzare imobil compus din construcție în suprafață de 10 mp și terenul aferent în suprafață de 33 mp, înscris în Cartea Funciară 31517 – UAT Vulturești, situat în satul Valea Glodului, comuna Vulturești, județul Suceava, proprietate privată a comunei*”), numele și adresa ofertantului, precum și numărul de telefon și adresa de corespondență electronică, după caz.

(3) Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

- a) Declarație de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
- c) Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației – Chitanța;
- d) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;
- e) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
- f) Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
- g) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice;
- h) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate);
- i) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către compartimentul de specialitate din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul, din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice și juridice;

(4) Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (F2), închis, sigilat, va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

Art. 14. (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

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

(3) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului alta decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECȚIUNEA a V-a

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 15. (1) Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este „Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației”.

(2) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cazul în care 2 ofertanți au oferit același preț.

SECȚIUNEA a VI-a

ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Art. 16. (1) Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu art. 342 al aceleiași legi, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului, în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), 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 – *Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;*

b) autoritatea contractantă 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.

(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.

SECȚIUNEA a VII-a

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 17. (1) Contractul se încheie în formă autentică, în fața notarului public, sub sancțiunea nulității.

(2) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data semnării contractului.

SECȚIUNEA a VIII-a

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 18. (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de art. 341 alin. (26) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. 5, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

SECȚIUNEA a IX-a

DISPOZIȚII FINALE

Art. 19. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

Art. 20. Anexele nr. 1 – 3 fac parte integrantă din prezenta documentație.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice: Comuna Vulturești, cu sediul în sat Pleșești nr. 12, comuna Vulturești, județul Suceava, telefon/fax: 0230538497, e-mail: vulturestisuceava@yahoo.com.

B. Obiectul vânzării: Vânzătorul invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea cumpărării imobilului compus din construcție în suprafață de 10 mp și terenul aferent în suprafață de 33 mp, înscris în Cartea Funciară 31517 – UAT Comuna Vulturești, situat în satul Valea Glodului, comuna Vulturești, județul Suceava, proprietate privată a comunei. Construcția și terenul pe care se află amplasată aceasta se află în proprietatea privată a comunei Vulturești, conform actului administrativ nr. 5/28.02.2019.

C. Motivele care justifică inițierea vânzării: Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local ca urmare a înstrăinării unui imobil care nu mai este utilizat de către autoritățile administrației publice locale.
- prevederile art. 84 alin. (5), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 363 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

D. Procedura de vânzare: - Licitatie publică cu ofertă în plic închis și sigilat, care presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului. Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primăria comunei Vulturești, iar contravaloarea documentației de atribuire este de 50 lei și este nereturnabilă. Garanția de participare la licitație este de 241 lei.

E. Elementele de preț: Având în vedere că nu se constată diferențe între valoarea prețului de piață determinat prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat și valoarea de inventar a imobilului, prețul de pornire al licitației este de 2.411 lei.

- Preț pornire licitație: 2.411 lei;
- Garanția de participare la licitație: 241 lei;
- Preț documentație: 50 – nereturnabil.

Declarație de participare la licitația publică

I. Subsemnatul/Subsemnații,, reprezentant/reprezentanți legali al/ai întreprindere/asociere care va participa la procedura de licitație publică organizată de Comuna Vulturești, județul Suceava, în calitate de vânzător, certific/certificăm prin prezenta că informațiile conținute sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere.

II. Certific/Certificăm prin prezenta, în numele, următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentei declarații;
2. consimt/consimțim descalificarea noastră de la procedura de licitație publică în condițiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
3. fiecare semnătură prezentă pe acest document reprezintă persoana desemnată să înainteze oferta de participare, inclusiv în privința termenilor conținuți de ofertă;
4. în sensul prezentei declarații, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulăm prezenta declarație, care ofertează în cadrul aceleiași proceduri de licitație publică sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;
5. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
6. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește prețurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intenția de a oferta sau nu la respectiva procedură sau intenția de a include în respectiva ofertă elemente care, prin natura lor, nu au legătură cu obiectul respectivei proceduri;
7. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de contractor.

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declaram că cele consemnate în prezentul certificat sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Ofertant



OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către

COMUNA VULTUREȘTI, JUDEȚUL SUCEAVA
Sat Pleșești nr. 12, comuna Vulturești, județul Suceava

Domnilor,

1. Examinând documentația privind vânzarea, subsemnatul, reprezentant al ofertantului _____ (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, **să cumpărăm imobilul compus din construcție în suprafață de 10 mp și terenul aferent în suprafață de 33 mp, înscris în Cartea Funciară 31517 – UAT Vulturești, situat în satul Valea Glodului, comuna Vulturești, județul Suceava, proprietate privată a comunei**, pentru suma de _____ lei, plătită la semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de _____ (durata în litere și cifre) zile, și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Înțelegem că sunteți obligați să acceptați oferta cu prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire la licitație.

Data ____/____/____

_____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez
oferta pentru și în numele _____.



Președinte de sedință,
Niculai Irina

Contrasemnează pentru legalitate

Secretar general al comunei,

Marian Crăciun



CONTRACTUL-CADRU
CONȚINÂND CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Comuna Vulturești, cu sediul în satul Pleșești nr. 12, comuna Vulturești, județul Suceava, telefon/fax: 0230538497, e-mail: vulturestisuceava@yahoo.com, cod fiscal 4326868, cont RO83TREZ59320390107XXXXX deschis la Trezoreria Fălticeni, reprezentată prin primar Salamaha CORNEL, în calitate de VÂNZĂTOR, pe de o parte,

și

a) În cazul persoanelor fizice:

Dl./Dna., cu domiciliul în , telefon/fax , identificat cu BI/CI, seria , nr , eliberat de..... , la data..... , în calitate de CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte,

b) În cazul persoanelor juridice:

..... cu sediul în..... telefon/fax..... , număr de înmatriculare, cod fiscal, reprezentată prin, dl./dna. , având funcția de administrator, în calitate de CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte,

au convenit încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI:

VÂNZĂTORUL vinde în baza Hotărârii Consiliului Local al comunei Vulturești nr. 16/2020, prin care s-a aprobat vânzarea, iar CUMPĂRĂTORUL cumpără întregul drept de proprietate asupra imobilului, proprietatea VÂNZĂTORULUI constând în:

1. Imobilul compus din construcție (fostă stație de autobuz) în suprafață de 10 mp și terenul aferent în suprafață de 33 mp, situat în intravilanul satului Valea Glodului, comuna Vulturești, județul Suceava, proprietate privată a comunei, identificată cu nr. cadastral 31517, înscrisă în Cartea Funciară a UAT Vulturești, conform încheierii de intabulare nr. 9478/27.05.2020, emisă de BCPI Fălticeni.

Imobilul înstrăinat aparține domeniului privat al comunei Vulturești, conform actului administrativ nr. 5/28.02.2019.

2. Prețul vânzării:

Prețul total adjudecat este de pentru întregul imobil, conform Raportului procedurii de atribuire a contractului, întocmit de comisia de evaluare a ofertelor, înregistrat la sediul Primăriei comunei Vulturești sub numărul..... CUMPĂRĂTORUL a plătit întregul preț al vânzării, în sumă de....., conform chitanței serianr., eliberată de Primăria comunei Vulturești, la data de

3. Transferul proprietății, liniștitei posesii și utilei folosințe, în patrimoniul CUMPĂRĂTORULUI, are loc astăzi,, data semnării și autentificării acestui act.

II. GARANȚII LEGALE ȘI CONVENȚIONALE:

VÂNZĂTORUL garantează CUMPĂRĂTORUL pentru orice evicțiuni, totale sau parțiale, conform art. 1695 și art. 1707 Cod civil, fiind îndeplinită de către CUMPĂRĂTOR obligația de verificare a stării în care se află bunurile imobile la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, VÂNZĂTORUL am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse,

VÂNZĂTORUL declară, sub sancțiunea prevăzută de legea penală privind declarațiile nesincere în acte oficiale și înșelăciunea în convenții și garantează că:

a)are deplină posesie, drept de folosință și dispoziție față de imobilul înstrăinat și actele de proprietate prezentate notarului public instrumentator sunt valabile întru totul, nu există nicio cauză de nulitate a actelor de proprietate, niciun litigiu sau cerere de chemare în judecată care să lezeze conținutul dreptului transmis sau liniștită posesie a bunului imobil înstrăinat;

b)nu a constituit nicio ipotecă asupra imobilului, nu a promis grevarea imobilului și nu a înstrăinat imobilul sau un dezmembrământ asupra proprietății imobilului, nu a grevat imobilul de nicio servitute aparentă sau neaparentă sau sarcină ori drept de trecere și nu a încheiat niciun fel de act de dispoziție sau contract de locațiune sau arendă, totală sau parțială, având ca obiect bunul înstrăinat;

c)starea Cărții Funciare a imobilului este cea descrisă în încheierea nr. 9478/27.05.2020, emisă de către OCPI Suceava – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălticeni.

III. PUBLICITATEA DREPTURILOR IMOBILIARE:

VÂNZĂTORUL își dă consimțământul expres pentru radierea din Cartea Funciară a dreptului său de proprietate, în vederea intabulării dreptului de proprietate pe numele CUMPĂRĂTORULUI.

Lucrările de publicitate imobiliară asupra imobilului transmis revin în sarcina notarului public instrumentator al actului, care va solicita Biroului de Carte Funciară intabularea acestui transfer de proprietate.

Odată cu înstrăinarea imobilului descris mai sus, eu, VÂNZĂTORUL, declar că am transmis CUMPĂRĂTORULUI toate documentele pe care le dețin, privitoare la acesta.

Eu,, în calitate de CUMPĂRĂTOR, declar că am primit de la VÂNZĂTOR toate documentele privind proprietatea pe care o dobândesc prin prezentul act.

IV. SARCINI FISCALE, NOTARIALE ȘI ADMINISTRATIVE

VÂNZĂTORUL are stinse toate creanțele fiscal locale, cuvenite bugetului local al comunei Vulturești, județul Suceava, pentru imobilul ce se transmite, conform Certificatului de atestare fiscală nr. /, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite din cadrul comunei Vulturești.

VÂNZĂTORUL și CUMPĂRĂTORUL au obligația depunerii la compartimentul de specialitate al administrației publice locale a comunei Vulturești, în termen de 30 de zile a declarației fiscale privind prezentul transfer al dreptului de proprietate.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de CUMPĂRĂTOR.

V. DISPOZIȚII FINALE

PĂRȚILE se înțeleg că orice litigiu va decurge din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la încheierea, executarea ori desființarea lui, să se soluționeze pe calea medierii, conform dispozițiilor Legii nr. 192/2006 privind medierea și organizarea profesiei de mediator.

Prin semnarea prezentului contract, părțile au luat cunoștință de prevederile art. 326 Cod penal privind falsul în declarații.

Prezentul contract este guvernat de legea română.

PĂRȚILE consimt la prezentul act, pe care l-au citit în întregime și al cărui conținut le-a fost bine explicat și pe care și-l asumă în totalitate, îl semnează întrucât exprimă voința lor comună și solicită autentificarea lui.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR

COMUNA VULTUREȘTI

Reprezentată prin primar,

Cornel SALAMAHA

Președinte de sedință,



Niculai Irina

Contrasemnează pentru legalitate

Secretar general al comunei,

Marian Crăciun



