



**ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA OSTRA
CONSILIUL LOCAL**



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil- teren , situat în intravilanul comunei Ostra , aparținând domeniului privat al comunei Ostra , județul Suceava precum și a documentației de atribuire

Consiliul local al comunei Ostra, județul Suceava;

Analizând :

- referatul de aprobare , prezentat de către dl. Oros Ioan – primarul comunei Ostra, județul Suceava înregistrată la nr.3039 din 24.07.2023 ;
- raportul compartimentului de urbanism-cadastru, înregistrat la nr. 3040 din 24.07.2023 ;
- raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local Ostra pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism înregistrat la nr.3124 din 31.07.2023 ;
- raportul de evaluare nr.34/24.07.2023, teren intravilan, curți construcții cu suprafața de 66 mp întocmit de expert evaluator Nisioi Gabriela Diana.
- fisa de inventar a imobilului ;

In conformitate cu prevederile :

- art. 129 alin.(1) , (2) lit. c) , alin.(4) lit. f) .alin.(6) lit. b) coroborat cu art.363 din O.U.G nr.57/2019 privind codul Administrativ ;
- art.13 alin.(1) din legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art.5 alin.(1) lit a) și art.28 alin.(1) din legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale , republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art.553 alin.(1) și (4) , Titlul II – Proprietatea privată din Legea nr.287/2009 privind Codul civil , republicată cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul În temeiul dispozițiilor art. 196 alin(1) lit. (a) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul Administrativ ,

HOTARASTE :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului - teren , aparținând domeniului privat al comunei Ostra , situat în intravilanul comunei , județul Suceava , cu număr cadastral 31452 înscris în cartea funciară nr.31452 / Ostra , cu suprafață de 66 mp.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare , întocmit de expert evaluator Nisioi Gabriela Dana și se aprobă valoarea minimă de piață estimată de la care va porni licitația , respectiv 7.100 lei, egală cu valoarea de inventar a terenului , conform fisei anexate . .

Art.3. Se aprobă Studiul de oportunitate , Caietul de sarcini și Documentația de atribuire pentru imobilul nominalizat la art.1 , potrivit anexelor 1, 2 și 3 , parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.4. (1) Achitarea contravalorii imobilului-teren cumpărate va fi făcută integral până la încheierea contractului de vânzare - cumpărare, la casieria primăriei sau în contul de Trezorerie comunicat.

(2) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de cumpărător .

Art.5. Se numește comisia pentru organizarea și desfășurarea licitațiilor , în următoarea componență:

1. Robaniuc Viorica - viceprimar – președinte ;
2. Socol Constantin – consilier principal – secretar comisie ;
3. Masichevici Nicolai – consilier superior - membru ;
4. Reprezentat ANAF – - membru
5. Gherman Daniela Narcisa - consilier superior - membru ;

Art.6. Se numește comisia pentru soluționarea contestațiilor licitației în următoarea componență :

1. Smărândeau Bogdan -secretar comună președinte ;
2. Gheață Georgel – inspector superior – secretar ;
3. Mihalea Adina Elena – consilier principal – membru ;
4. Răcilă Anca – inspector principal – membru ;
5. Mândrilă Genoveva Bahara – consilier principal – membru ;

Art.7. Se împuternicește primarul comunei Ostra să ia toate măsurile legale și necesare, în vederea îndeplinirii procedurilor de vânzare și pentru semnarea contractelor .

Art.8. Primarul comunei Ostra , Oroș Ioan prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri care va fi comunicată persoanelor și instituțiilor interesate prin intermediul secretarului unității administrativ teritoriale Ostra în termenele prevăzute de lege , urmând a fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Ostra , precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa : www.primariacomuniostra.ro , secțiunea Monitorul Oficial Local .

Președinte de ședință,
Robaniuc Maria Magdalena

Contrasemnează:
Secretar general comună,
Smărândeau Bogdan

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind vanzarea prin licitație publică a unui imobil în suprafața de 66 mp
apartinând domeniului privat al comunei Ostra

Date generale-premisele studiului de oportunitate:

OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, art.363 Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat.

Consiliul local hotărâște cu privire la vanzarea bunurilor ce fac parte din domeniul, privat al comunei Ostra

Prezentul STUDIU a fost elaborat în scopul evaluării oportunității atribuirii prin vanzare al unui imobil în scopul de a genera venituri la bugetul local.

Studiul abordează următoarele informații principale:

- (1) descrierea imobilului propus pentru vanzare;
- (2) motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vanzarea terenului;
- (3) investițiile vanzătorului, necesare pentru exploatarea imobilului;
- (4) modalitatea de vanzare al imobilului;
- (5) evaluarea nivelului minim al pretului;
- (6) termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de vanzare, precum și alte informații.

(1) Descrierea imobilului propus pentru vanzare

Imobilul -proprietatea comunei Ostra oferit pentru vanzare are o suprafață de 66 mp, teren curți-construcții (conform identificare cadastrală imobil C.F.nr. 31452), face parte din domeniul privat al comunei Ostra

(2) Motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu, care justifică vanzarea imobilului:

a) din punct de vedere juridic: imobilul este amplasat în intravilanul comunei și face parte din domeniul privat al comunei Ostra, este administrat de Consiliul Local al comunei Ostra, este liber de orice sarcină juridică (a se vedea extrasele de carte funciară, anexate prezentului).

b) din punct de vedere financiar: . Din punct de vedere financiar vanzarea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- pretului aferent imobilului vandut, ca preț al vânzării,
- sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire.

(3) Investiții necesare în sarcina cumpărătorului:

Înainte de începerea lucrărilor de construcție la obiectivul de bază a investiției, cumpărătorul va trebui să asigure – prin grija, cheltuielă, răspunderea și riscul lui – elaborarea documentațiilor tehnico-economice aferente lucrărilor. Toate acestea în strictă conformitate cu avizele de specialitate date anterior și cu prevederile legislației în vigoare în domeniu.

(4) Modalitatea de atribuire a vanzării:

In scopul asigurării accesului unui număr cât mai mare de ofertanți-cumparatori potențiali, precum și pentru formarea unui preț de piață cât mai real , se propune ca vanzarea să fie atribuită prin licitație publică.

(5) Nivelul minim al pretului de vanzare:

Pretul minim este de 7100 lei/, în ziua deschiderii ofertelor.

Nivelul minim al pretului va constitui baza de pornire a licitației publice.

(6) Termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de vanzare:

Licitația publică deschisă – deschiderea plicurilor sigilate - poate avea loc în termen de 20 zile de la data publicării Anunțului publicitar al licitației publice deschise. Se propune ca data deschiderii plicurilor cu oferte ferme să se stabilească prin anunțul publicitar.

(8) Avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale, și a Statului Major General, privind încadrarea obiectului vanzării în infrastructura sistemului național de apărare: Nu se consideră necesară obținerea avizului obligatoriu, deoarece în zonă nu există nici o unitate aparținătoare sistemului național de apărare.

* * *

In concluzie, se apreciază ca, vanzarea imobilului în cauză va fi avantajoasă atât pentru vânzător cât și pentru cumparator, fapt pentru care propunem onoratului Consiliu Local al comunei Ostra – vanzarea proprietatii imobiliare care face parte din domeniul privat al comunei Ostra– aprobarea demarării procedurii de vanzare al imobilului descris la punctul 1 și, implicit, aprobarea Studiului de oportunitate, Caietului de sarcini si a Documentatiei de atribuire

presedinte sedinta

Robaniuc Maria Magdalena

Contrasemneaza Secretar General
Smarandeanu, Bogdan

101.10

CAIET DE SARCINI

Privind vanzarea unui imobil situat în **zona centrala Ostra**, comuna Ostra, județul Suceava

LEGISLATIE APLICATA

- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

- (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) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.
- (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 de pornire a licitației, 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.

1.INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VANZARII

- 1.1. Obiectul vanzării îl reprezintă imobilul în suprafață de 66 mp, situat în zona „centrala Ostra” din comuna Ostra, județul Suceava, precizat în planul de amplasament aflat la sediul Primăriei comunei Ostra.
- 1.2. Imobilul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini are suprafața rezultată din măsurători de 66 mp și următoarele vecinătăți:
 - N – teren comuna Ostra
 - S – cale acces
 - E – teren comuna Ostra
 - V- Complex Comercial Ostra
- 1.3. Imobilul situat la adresa de mai sus se află în intravilanul comunei Ostra, aparține domeniului privat al comunei conform C.F.nr. 31452

1.4. Descrierea imobilului, date referitoare teren sunt cele evidentiare în extrasul de carte funciara nr. 31452.

2. CONDIȚII GENERALE ALE VANZARII

2.1 . Din punct de vedere financiar investiția va genera venituri suplimentare la bugetul local prin pretul aferent imobilului vandut

2.2 Pe parcursul exploatării imobilului se vor respecta normele de protecția a mediului impuse de legislația în vigoare.

2.3 Imobilul se instraineaza pe perioada nedeterminata, conform cu legislației în vigoare

2.5 Pretul minim de pornire a licitației este de lei , calculată la valoarea de piață pentru zona respectivă, pret stabilit pe baza raportului de evaluare, nr.34/24.07.2023 eliberat de GEOSTONE SRL.

Licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și 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 Primaria comunei Ostra, iar contravaloarea documentației de atribuire este de 50 lei și este nereturnabilă. Garanția de participare la licitație este de 213 lei, reprezentand cuantumul de 3% din pretul de pornire a licitației

3. TIPUL DE PROCEDURĂ APLICATĂ

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

4. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim de pornire a licitației este 7100 conform raportului de evaluare întocmit de Geostone SRL, la care se adaugă TVA.

5.CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Garanția de participare la licitație este de 213 lei, taxa pentru achiziționarea documentației este de 50 lei (nereturnabilă), și pot fi achitate la caseria Primăriei comunei Ostra

1.Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

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

- Dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitatea al acesteia
- În cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care concidentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune

6.DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE.

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

7. 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 straine legal constituite, care au achitat garanția și taxa de participare la licitația publică și care îndeplinesc următoarele condiții:

- pentru persoanele fizice – și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a taxelor și impozitelor către bugetul local și bugetul consolidat de stat;
- pentru persoanele juridice:
 - nu sunt în stare de faliment ori lichidare;
 - societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat;

Nu vor participa la licitație persoanele fizice/juridice care au debite față de Primăria comunei Ostra și 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 bunurilor imobile proprietate privată a comunei Ostra este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

8. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Achitarea prețului de vânzare cumpărare a terenului se va face la data semnării contractului de vânzare-cumpărare la un notariat public. Neachitarea contravalorii imobilului în termenul menționat conduce la rezilierea contractului de vânzare cumpărare.

9. 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 cu notificare prealabilă.

10. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE OFERTE

1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data de _____, ora. ____ deschiderea ofertelor va avea loc în data _____ la ora _____ la sediul autorității contractante riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
2. Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu zisă semnată de ofertant.

Plicul exterior trebuie să conțină

Documente pentru ofertanți persoane juridice

- a. documente care să ateste forma juridică a ofertantului:
 - certificate de înmatriculare de la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului;
 - certificate constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului cu mențiunea pentru licitație
- b. Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a vanzarii și de exploatare:
 - Scrisoare de bonitate bancară din partea unei banci prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară;

- Certificate constatatoare emise de instituțiile abilitate care să confirme achitarea obligațiilor exigibile de plată față de bugetul local și bugetul consolidate al statului la zi;
- Declarație pe propria răspundere că nu este în procedură de reorganizare sau lichidare judiciară;
- c. Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia;
- d. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei documentatiei de atribuire și garanția de participare la licitație.
- e. fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări.

Documente pentru ofertanți persoane fizice :

- a. Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale emis de consiliul local al localității în care domiciliază;
- b. Documente care dovedesc identitatea, nume prenume, adresă;
- c. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea documentatiei de atribuire, garanție de participare.
- d. fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări.

Plicul interior trebuie să conțină:

1. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea, sediul social al acestuia sau adresa, precum și terenul pentru care ofertează;
1. Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnată de către ofertant.
2. .Oferta va cuprinde:
 - durata de exploatare a imobilului;
 - pretul – în lei/mp/an
3. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.
4. Ofertele primite și înregistrate după termenul de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
5. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

3. Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschiderea de către comisia de evaluare.

4. Ofertele se redactează în limba română.

5. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

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

11. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare este pretul cel mai mare

3.5 Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă s-au depus cel puțin două oferte valabile.

12. NEINCHEIEREA CONTRACTULUI

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 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, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(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).

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

13.COMISIA DE EVALUARE

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

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant

14.INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CAILOR DE ATAC

(1) Vânzătorul și cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, vânzătorul și cumpărătorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea 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.

(3) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul vânzătorului.

Elementele de preț

-pasul de ofertare va fi de minim 5 % sau multiplu de 5 % peste prețul minim de pornire al licitației

Prețul estimat s-a stabilit conform raportului de evaluare nr.34/2023 întocmit de Geostone SRL, iar valoarea rezultată este 7100 lei, la care se adaugă TVA.

- Preț pornire licitație: 7100 lei, la care se adaugă TVA;
- Garanția de participare la licitație: 213 lei;
- Preț documentație de atribuire: lei –50 nereturnabilă.

Presedinte sedinta
Robaniuc Maria Magdalena

Contrasemneaza. Secretar General

Smarandeanu Bogdan

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE PRIVIND

**privind vanzarea prin licitație publică a unui imobil în suprafața de 66 mp
aparținând domeniului privat al comunei Ostra**

1. Informații generale privind vânzătorul

PRIMARIA COMUNEI OSTRA, cu sediul în comuna Ostra, județul Suceava, str. Principala nr. 42, telefon 0230575268, fax 0230575418, CIF 4441417, cont trezorerie **ROTREZ5945077XXX000656**, reprezentată prin Oros Ioan, funcția primar, în calitate de **VANZATOR**

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare

1) 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.**

Art. t. 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.

Art. 3. Procedura de atribuire este licitația publică, procedura la care persoana fizică sau juridică are dreptul de a depune oferta.

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

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 213 lei, reprezentând 3% din valoarea pretului stabilit prin raportul de evaluare

(2) Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.

Art. 7. Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una din dintre modalitățile de obținere a documentației de atribuire: asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice

la conținutul documentației de atribuire sau punerea la dispoziție persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire;

Art. 8. (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 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor art. 8 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. 9. (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) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune două oferte valabile.

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

Art. 10. (1) Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data prevăzută în anunțul de licitație.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în sedință 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 conducătorului autorității contractante.

(8) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă 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) Contestațiile privind derularea procedurii de atribuire prin licitație publică, a imobilului în suprafața de 66 mp, situat în comuna Ostra, județul Suceava, proprietate privată a comunei Ostra, se depun la sediul Primăriei municipiului Ostra, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția primarului.

(10) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune vânzătorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul o transmite ofertanților vizati.

(12) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

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

Presedinte sedinta
Robaniuc Maria Magdalena

Contrasemneaza . Secretar General
Smarandeanu Bogdan

R O M A N I A
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA OSTRA
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.3039 din 24.07.2023

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil- teren , situat în intravilanul comunei Ostra , aparținând domeniului privat al comunei Ostra , județul Suceava precum și a documentației de atribuire

Consiliul local al comunei Ostra, județul Suceava;

Analizând :

- referatul de aprobare , prezentat de către dl. Oros Ioan – primarul comunei Ostra, județul Suceava înregistrată la nr.3039 din 24.07.2023;
- raportul compartimentului de urbanism-cadastru, înregistrat la nr.3040 din 24.07.2023 ;
- raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local Ostra pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comună, protecția mediului și turism înregistrat la nr.3124 din 31.07.2023 ;
- raportul de evaluare nr.34 /24.07.2023, teren intravilan,curți construcții cu suprafața de 66 mp întocmit de expert evaluator Nisioi Gabriela Diana.
- fișa de inventar a imobilului ;

In conformitate cu prevederile :

- art. 129 alin.(1) , (2) lit. c) , alin.(4) lit. f) .alin.(6) lit. b) coroborat cu art.363 din O.U.G nr.57/2019 privind codul Administrativ ;
- art.13 alin.(1) din legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art.5 alin.(1) lit a) și art.28 alin.(1) din legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale , republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art.553 alin.(1) și (4) , Titlul II – Proprietatea privată din Legea nr.287/2009 privind Codul civil ,republicată cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul În temeiul dispozițiilor art. 196 alin(1) lit. (a) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul Administrativ ,

H O T A R A S T E :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului - teren , aparținând domeniului privat al comunei Ostra , situat în intravilanul comunei , județul Suceava , cu număr cadastral 31452 înscris în cartea funciară nr.31452 / Ostra , cu suprafață de 66 mp.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de expert evaluator Nisioi Gabriela Dana și se aprobă valoarea minimă de piață estimată de la care va porni licitația , respectiv 7.100 lei, egală cu valoarea de inventar a terenului , conform fisei anexate .

Art.3. Se aprobă Studiul de oportunitate,Caietul de sarcini și Documentația de atribuire pentru imobilul nominalizat la art.1 , potrivit anexelor 1, 2 și 3 , parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.4. (1) Achitarea contravalorii imobilului-teren cumpărate va fi făcută integral până la încheierea contractului de vânzare - cumpărare, la casieria primăriei sau în contul de Trezorerie comunicat.

(2) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de cumpărător .

Art.5. Se numește comisia pentru organizarea și desfășurarea licitațiilor , în următoarea componență:

1. Robaniuc Viorica - viceprimar – președinte ;
2. Socol Constantin – consilier principal – secretar comisie ;
- 3 . Masichevici Niculai – consilier superior - membru ;
4. Reprezentat ANAF – - membru
5. Gherman Daniela Narcisa - consilier superior - membru ;

Art.6. Se numește comisia pentru soluționarea contestațiilor licitației în următoarea componență :

- 1.Smărândeau Bogdan -secretar comună președinte ;
- 2.Gheață Georgel – inspector superior – secretar ;
3. Mihalea Adina Elena – consilier principal – membru ;
4. Răcilă Anca – inspector principal – membru ;
5. Mândrilă Genoveva Bahara – consilier principal – membru ;

Art.7. Se împuternicește primarul comunei Ostra să ia toate măsurile legale și necesare ,în vederea îndeplinirii procedurilor de vânzare și pentru semnarea contractelor .

Art.8. Primarul comunei Ostra , Oroș Ioan prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri care va fi comunicată persoanelor și instituțiilor interesate prin intermediul secretarului unității administrativ teritoriale Ostra în termenele prevăzute de lege , urmând a fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Ostra ,precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa : www.primariacomuneiostro.ro , secțiunea Monitorul Oficial Local .

Initiator al proiectului de hotarare,
Primar – Oroș Ioan

Avizează ,
Secretar general comună ,
Smărândeau Bogdan

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind vanzarea prin licitație publică a unui imobil în suprafața de 66 mp
apartinând domeniului privat al comunei Ostra

Date generale-premisele studiului de oportunitate:

OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, art.363 Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat.

Consiliul local hotărâște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul, privat al comunei Ostra

Prezentul STUDIU a fost elaborat în scopul evaluării oportunității atribuirii prin vânzare al unui imobil în scopul de a genera venituri la bugetul local.

Studiul abordează următoarele informații principale:

- (1) descrierea imobilului propus pentru vânzare;
- (2) motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului;
- (3) investițiile vânzătorului, necesare pentru exploatarea imobilului;
- (4) modalitatea de vânzare al imobilului;
- (5) evaluarea nivelului minim al pretului;
- (6) termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de vânzare, precum și alte informații.

(1) Descrierea imobilului propus pentru vânzare

Imobilul -proprietatea comunei Ostra oferit pentru vânzare are o suprafață de 66 mp, teren curți-construcții (conform identificare cadastrală imobil C.F.nr. 31452), face parte din domeniul privat al comunei Ostra

(2) Motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu, care justifică vânzarea imobilului:

a) din punct de vedere juridic: imobilul este amplasat în intravilanul comunei și face parte din domeniul privat al comunei Ostra, este administrat de Consiliul Local al comunei Ostra, este liber de orice sarcină juridică (a se vedea extrasele de carte funciară, anexate prezentului).

b) din punct de vedere financiar: . Din punct de vedere financiar vânzarea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- pretului aferent imobilului vândut, ca preț al vânzării,
- sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire.

(3) Investiții necesare în sarcina cumpărătorului:

Înainte de începerea lucrărilor de construcție la obiectivul de bază a investiției, cumpărătorul va trebui să asigure – prin grija, cheltuiala, răspunderea și riscul lui – elaborarea documentațiilor tehnico-economice aferente lucrărilor. Toate acestea în strictă conformitate cu avizele de specialitate date anterior și cu prevederile legislației în vigoare în domeniu.

(4) Modalitatea de atribuire a vanzarii:

În scopul asigurării accesului unui număr cât mai mare de ofertanți-cumparatori potențiali, precum și pentru formarea unui preț de piață cât mai real, se propune ca vânzarea să fie atribuită prin licitație publică.

(5) Nivelul minim al pretului de vanzare:

Pretul minim este de 7100 lei/, în ziua deschiderii ofertelor.

Nivelul minim al pretului va constitui baza de pornire a licitației publice.

(6) Termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de vanzare:

Licitația publică deschisă – deschiderea plicurilor sigilate - poate avea loc în termen de 20 zile de la data publicării Anunțului publicitar al licitației publice deschise. Se propune ca data deschiderii plicurilor cu oferte ferme să se stabilească prin anunțul publicitar.

(8) Avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale, și a Statului Major General, privind încadrarea obiectului vanzării în infrastructura sistemului național de apărare:
Nu se consideră necesară obținerea avizului obligatoriu, deoarece în zonă nu există nici o unitate aparținătoare sistemului național de apărare.

* * *

În concluzie, se apreciază ca, vânzarea imobilului în cauză va fi avantajoasă atât pentru vânzător cât și pentru cumparator, fapt pentru care propunem onoratului Consiliu Local al comunei Ostra – vânzarea proprietății imobiliare care face parte din domeniul privat al comunei Ostra– aprobarea demarării procedurii de vânzare al imobilului descris la punctul 1 și, implicit, aprobarea Studiului de oportunitate, Caietului de sarcini și a Documentației de atribuire

Initiator primar

Ioan Oros



Secretar General
Smarandeanu Bogdan

CAIET DE SARCINI

Privind vanzarea unui imobil situat în **zona centrala Ostra**, comuna Ostra, județul Suceava

LEGISLAȚIE APLICATĂ

- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat**

- (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) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.
- (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 de pornire a licitației, 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.

1.INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VANZARII

- 1.1. Obiectul vanzării îl reprezintă imobilul în suprafață de 66 mp, situat în zona „centrala **Ostra**” din comuna Ostra, județul Suceava, precizat în planul de amplasament aflat la sediul Primăriei comunei Ostra.
- 1.2. Imobilul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini are suprafața rezultată din măsurători de 66 mp și următoarele vecinătăți:
 - N – teren comuna Ostra
 - S – cale acces
 - E – teren comuna Ostra
 - V- Complex Comercial Ostra

- 1.3. Imobilul situat la adresa de mai sus se află în intravilanul comunei Ostra, aparține domeniului privat al comunei conform C.F.nr. 31452
- 1.4. Descrierea imobilului, date referitoare teren sunt cele evidentiare în extrasul de carte funciara nr. 31452.

2. CONDIȚII GENERALE ALE VANZARII

2.1 . Din punct de vedere financiar investiția va genera venituri suplimentare la bugetul local prin pretul aferent imobilului vandut

2.2 Pe parcursul exploatării imobilului se vor respecta normele de protecția a mediului impuse de legislația în vigoare.

2.3 Imobilul se instraineaza pe perioada nedeterminata, conform cu legislației în vigoare

2.5 Pretul minim de pornire a licitației este de lei , calculată la valoarea de piață pentru zona respectivă, pret stabilit pe baza raportului de evaluare, nr.34/24.07.2023 eliberat de GEOSTONE SRL.

Licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și 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 Primaria comunei Ostra, iar contravaloarea documentației de atribuire este de 50 lei și este nereturnabilă. Garanția de participare la licitație este de 213 lei, reprezentand quantumul de 3% din pretul de pornire a licitației

3. TIPUL DE PROCEDURĂ APLICATĂ

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

4. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim de pornire a licitației este 7100 conform raportului de evaluare întocmit de Geostone SRL, la care se adaugă TVA.

5.CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Garanția de participare la licitație este de 213 lei, taxa pentru achiziționarea documentației este de 50 lei (nereturnabilă), și pot fi achitate la caseria Primăriei comunei Ostra

1.Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

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

- Dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia
- În cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care concendentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune

6.DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE.

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

7. 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 straine legal constituite, care au achitat garanția și taxa de participare la licitația publică și care îndeplinesc următoarele condiții:

- pentru persoanele fizice – și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a taxelor și impozitelor către bugetul local și bugetul consolidat de stat;
- pentru persoanele juridice:
 - nu sunt în stare de faliment ori lichidare;
 - societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat;

Nu vor participa la licitație persoanele fizice/juridice care au debite față de Primăria comunei Ostra și 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 bunurilor imobile proprietate privată a comunei Ostra este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

8. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Achitarea prețului de vânzare cumpărare a terenului se va face la data semnării contractului de vânzare-cumpărare la un notariat public. Neachitarea contravalorii imobilului în termenul menționat conduce la rezilierea contractului de vânzare cumpărare.

9. 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 cu notificare prealabilă.

10. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE OFERTE

1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data de _____, ora. ____ deschiderea ofertelor va avea loc în data _____ la ora _____ la sediul autorității contractante riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

2. Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu zisă semnată de ofertant.

Plicul exterior trebuie să conțină

Documente pentru ofertanți persoane juridice

- a. documente care să ateste forma juridică a ofertantului:
 - certificate de înmatriculare de la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului;
 - certificate constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului cu mențiunea pentru licitație
- b. Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a vanzarii și de exploatare:

- Scrisoare de bonitate bancară din partea unei banci prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară;
- Certificate constatatoare emise de instituțiile abilitate care să confirme achitarea obligațiilor exigibile de plată față de bugetul local și bugetul consolidate al statului la zi;
- Declarație pe propria răspundere că nu este în procedură de reorganizare sau lichidare judiciară;
- c. Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia;
- d. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei documentatiei de atribuire și garanția de participare la licitație.
- e. fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări.

Documente pentru ofertanți persoane fizice :

- a. Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale emis de consiliul local al localității în care domiciliază;
- b. Documente care dovedesc identitatea, nume prenume, adresă;
- c. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea documentatiei de atribuire, garanție de participare.
- d. fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări.

Plicul interior trebuie să conțină:

1. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea, sediul social al acestuia sau adresa, precum și terenul pentru care ofertează;
1. Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnată de către ofertant.
2. Oferta va cuprinde:
 - durata de exploatare a imobilului;
 - pretul – în lei/mp/an
3. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.
4. Ofertele primite și înregistrate după termenul de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
5. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

3. Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschiderea de către comisia de evaluare.

4. Ofertele se redactează în limba română.

5. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

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

11. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare este pretul cel mai mare

3.5 Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă s-au depus cel puțin două oferte valabile.

12.NEINCHEIEREA CONTRACTULUI

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 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, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(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).

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

13.COMISIA DE EVALUARE

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

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant

14.INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CAILOR DE ATAC

(1) Vânzătorul și cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, vânzătorul și cumpărătorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzarea, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

(3) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul vânzătorului.

Elementele de preț

-pasul de ofertare va fi de minim 5 % sau multiplu de 5 % peste prețul minim de pornire al licitației

Prețul estimat s-a stabilit conform raportului de evaluare nr.34/2023 întocmit de Geostone SRL, iar valoarea rezultată este 7100 lei, la care se adaugă TVA.

- Preț pornire licitație: 7100 lei, la care se adaugă TVA;
- Garanția de participare la licitație: 213 lei;
- Preț documentație de atribuire: lei –50 nereturnabilă.

Initiator primar
Ioan Oros

Avizat. Secretar General
Smarandeanu Bogdan

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE PRIVIND
privind vanzarea prin licitație publică a unui imobil în suprafața de 66 mp
aparținând domeniului privat al comunei Ostra

Informații generale privind vânzătorul

PRIMARIA COMUNEI OSTRA, cu sediul în comuna Ostra, județul Suceava, str. Principala nr. 42, telefon 0230575268, fax 0230575418, CIF 4441417, cont trezorerie **ROTREZ5945077XXX000656**, reprezentată prin Oros Ioan, funcția primar, în calitate de **VANZATOR**

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare

1) 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.**

Art. t. 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.

Art. 3. Procedura de atribuire este licitația publică, procedura la care persoana fizică sau juridică are dreptul de a depune oferta.

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

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 213 lei (2) Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.

Art. 7. Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una din dintre modalitățile de obținere a documentației de atribuire: asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice

la conținutul documentației de atribuire sau punerea la dispoziție persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire;

Art. 8. (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 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor art. 8 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. 9. (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) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune două oferte valabile.

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

Art. 10. (1) Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data prevăzută în anunțul de licitație.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în sedință 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 conducătorului autorității contractante.

(8) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă 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). Contestațiile privind derularea procedurii de atribuire prin licitație publică, a imobilului în suprafața de 66 mp, situat în comuna Ostra, județul Suceava, proprietate privată a comunei Ostra, se depun la sediul Primăriei municipiului Ostra, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția primarului

(10) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune vânzătorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul o transmite ofertanților vizați.

(12) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acestuia.

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

Inițiator primar
Ioan Oros

Avizat. Secretar General
Smarandeanu Bogdan

RAPORT,

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil situat în intravilanul comunei Ostră, suprafața 66 mp, înscris în C.F nr.31452, aparținând domeniului privat al comunei Ostră

Având în vedere:

OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, art.363 Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat.

Lg. 287/2009 privind Codul civil, art.553 alin.1-Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale

Alin.4- Bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.

Vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei se face cu respectarea regulilor special prevăzute prin art.363 ,alin(1) al OUG nr. 57/2019-Codul Administrativ, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale , 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.

Conform alin(2), stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritatea locală. Deși alin. (2) al art. 363 al OUG nr. 57/2019-Codul Administrativ nu instituie obligativitatea întocmirii unui Studiu de oportunitate, precum în cazul concesiunilor și închirierilor, pentru aprecierea oportunității vânzării considerăm că este utilă întocmirea unui studiu de oportunitate care , pe lângă descrierea și identificarea bunului propus spre vânzare ,să cuprindă un minim de informații privind: motivația economico-financiară și socială a vânzării,prețul de pornire al licitației, termenul estimat pentru finalizarea procedurii de licitație și întocmirea contractului de vânzare. Conform alin.(4), vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local al comunei . Pentru perfectarea vânzării imobilului, nu există obligația legală a obținerii unor avize prealabile.

Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.

Licitatia publică se va organiza în condițiile legii, prețul de pornire a licitației fiind stabilit pe baza raportului de evaluare

Deasemenea imobilul susmenționat nu este grevat de sarcini și nu face obiectul niciunui litigiu.

Fata de considerentele mai sus enunțate propunem spre dezbatere și aprobare Consiliului Local Ostră:

- Documentația de atribuire
- Caiet sarcini

- Raport evaluare intocmit de ing. evaluator autorizat Gestone SRL prin care se propune ca pretul minim de pornire al licitatiei sa fie de 7100 lei, calculate la valoarea de piata
- Propunerea constituirii comisiei de evaluare a ofertelor in urmatoarea componenta:

Membri cu drept de vot:

1. Robaniuc Viorica – viceprimar - presedinte
2. Socol Constantin - consilier principal- secretar
3. Masichevici Niculai – consilier superior -membru
4. _____ – reprezentant ANAF - membru
5. Gherman Daniela - consilier superior - membru

- Propunerea constituirii comisiei de solutionare a contestatiilor in urmatoarea componenta:

Membri cu drept de vot:

1. Smarandeanu Bogdan – secretar comuna presedinte
2. Gheata Georgel – inspector superior-secretar
3. Mihalea Adina – consilier principal -membru
4. Racila Anca - inspector principal- membru
5. Mandrila Genoveva Bahara-consilier principal - membru

Compartimentul urbanism – cadastru propune initierea unui proiect de hotarare prin care sa fie aprobata vanzarea imobilului, aprobarea comisiilor si totodata se solicita aprobarea documentelor care insotesc procedura.

Consilier,
Socol Constantin



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31452 Ostra

Nr. cerere **11170**
Ziua **22**
Luna **09**
Anul **2020**

Cod verificare
100088366462



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ostra, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31452	66	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11170 / 22/09/2020		
Act Administrativ nr. 36-HCL, din 27/07/2020 emis de Primaria Ostra; Act Administrativ nr. 4190-Adeverinta, din 02/10/2020 emis de Primaria Ostra;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA OSTRA , CIF:4441417, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

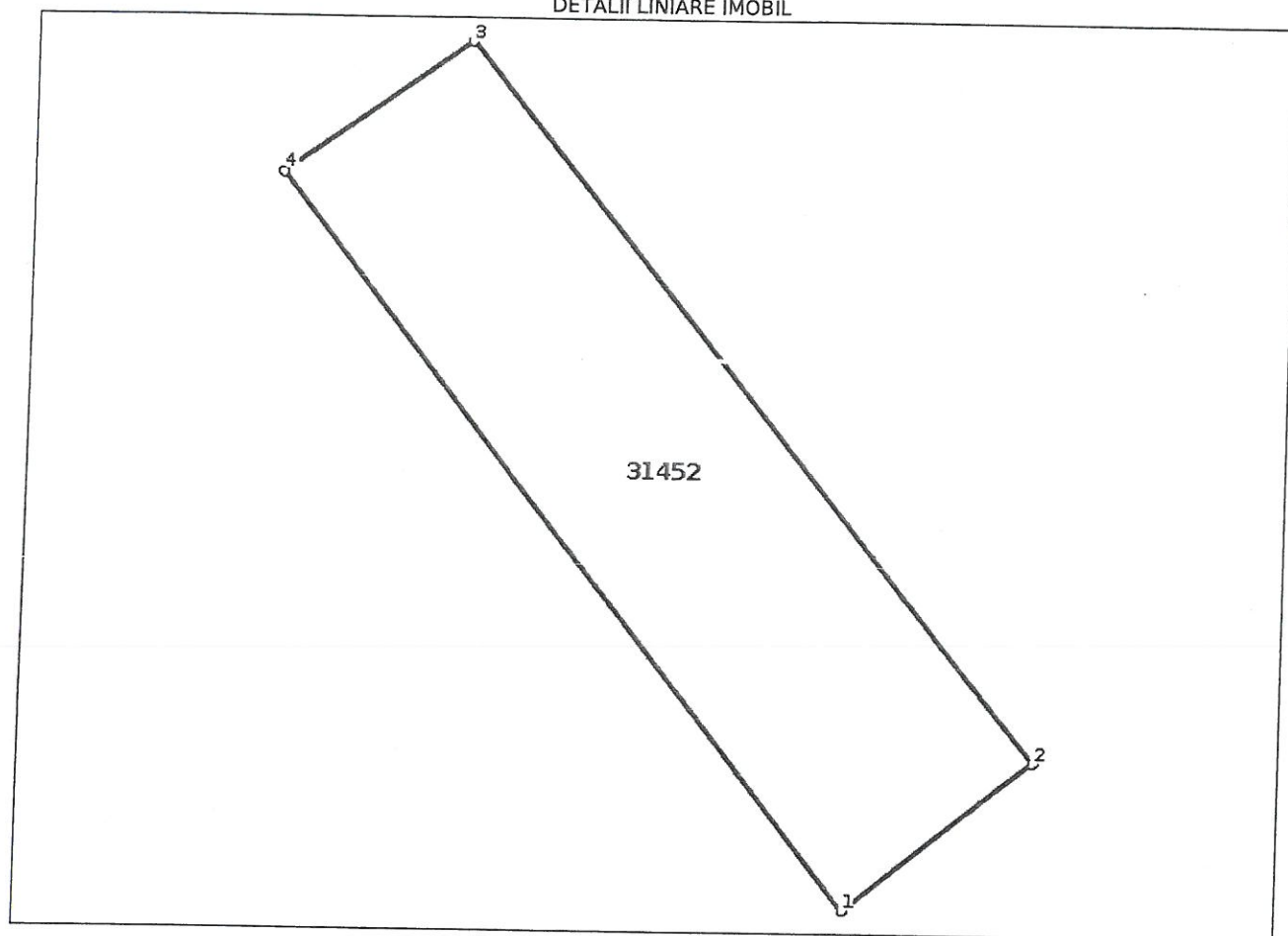
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31452	66	

* 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	curti constructii	DA	66	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.186
2	3	15.993
3	4	3.98
4	1	16.245

** 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.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

12-10-2020

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

GEORGETA DAVIDESCU

Georgeta

Davidescu

(parafa și semnătura)

Semnat digital de Georgeta
Davidescu
Data: 2020.10.12 10:05:27
+03'00'

Referent,

(parafa și semnătura)

556950

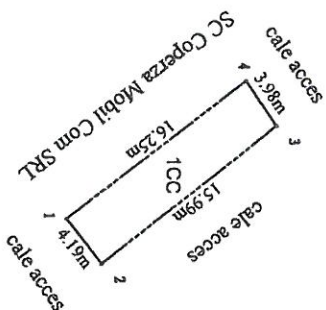
556950

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
31452	66	Intravilan Ostra, Com. Ostra, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (U.A.T.)	
	OSTRA	

**Semnat digital
de Andrei Iliut**
Data: 2020.09.16
10:48:16
+03'00'



A. Date referitoare la teren

Nr. parcea	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Meniuni
1	CC	66	Teren destinat de linia astrala.
Total		66	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Meniuni
-	-	-	-
Total		-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 66mp
Suprafata din act = 66mp

Executant: SC TOPGEOVIC SRL
prin ing. ILIUT Andrei

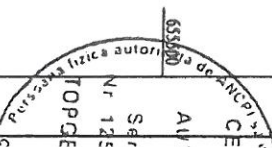
Inspector

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale
si corespundenta acesteia cu realitatea din teren

11170/2020
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

Bianca-
Paula
Hetriuc

Semnat digital de
Bianca-Paula Hetriuc
Data: 2020.09.25
12:17:11 +03'00'



Data: 29.05.2020

Stampila BCPI

Data:



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31452 Ostra

Nr. cerere 11170
Ziua 22
Luna 09
Anul 2020

Cod verificare
100088366462



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ostra, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31452	66	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11170 / 22/09/2020		
Act Administrativ nr. 36-HCL, din 27/07/2020 emis de Primaria Ostra; Act Administrativ nr. 4190-Adeverinta, din 02/10/2020 emis de Primaria Ostra;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA OSTRA , CIF:4441417, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

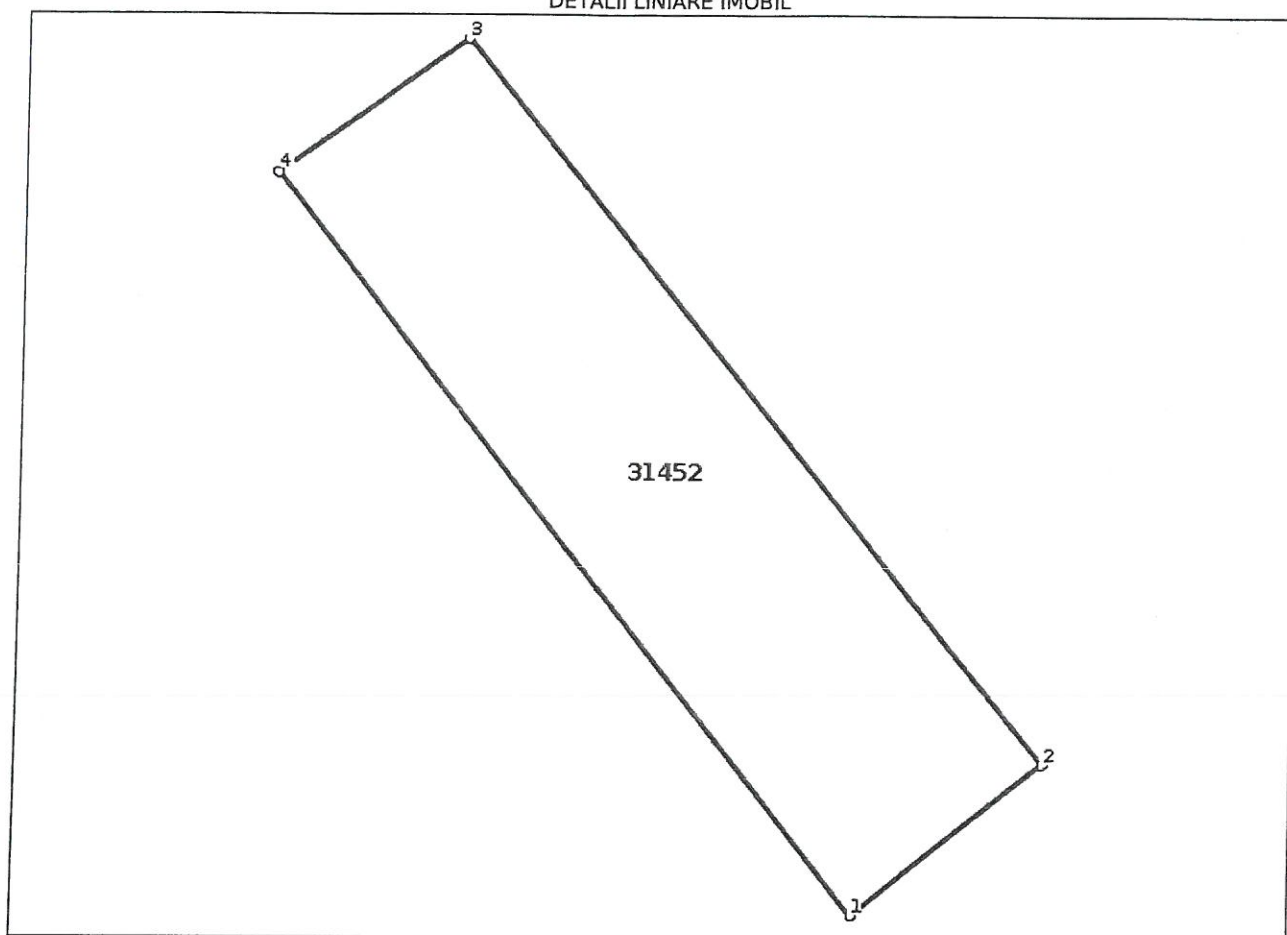
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31452	66	

* 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 constructii	DA	66	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.186
2	3	15.993
3	4	3.98
4	1	16.245

** 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.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

12-10-2020

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

GEORGETA DAVIDESCU

Georgeta

Davidescu

(parafa și semnătura)

Semnat digital de Georgeta
Davidescu
Data: 2020.10.12 10:05:27
+03'00'

Referent,

(parafa și semnătura)

556900

556950

ANEXA 1.35 la regulament

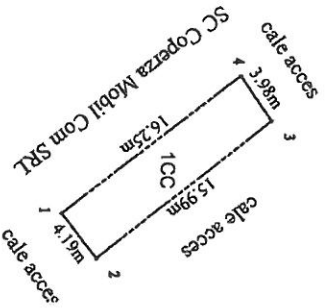
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
31452	66	Intravilan Ostra, Com. Ostra, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ-Teritoriala (U.A.T.)	
	OSTRA	

Semnat digital
de Andrei Iliut

Data:
2020.09.16
10:48:16
+03'00'



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	66	Teren delimitat de linia naturala.
Total		66	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafata construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	

Suprafata totală măsurată a imobilului = 66mp
Suprafata din act = 66mp

Executanți: SC TOPGEOVIC SRL
prn ing. ILUT Andrei

Inspector

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea înlocuirii documentației cadastrale
și corespundența acesteia cu realitatea din teren

11170/2020

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată
și atribuirea numărului cadastral

Bianca-
Paula
Hetriuc

Semnat digital de
Bianca-Paula Hetriuc
Data: 2020.09.25
12:17:11 +03'00'

655500

556900

556950

655500

Data: 29.05.2020

Ștampila BCPI

Data.....

18.07.2023

STATUT COMUNA OSTRA
INTRARE Nr. 2961
ESIRE
Ziua 18 Luna 07 Anul 2023

CERERE DE REZILIERE

SUBSEMNAȚUL COPERȚA-MOBIL.COM SRL
CERE ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE
CU NUMĂRUL DE CADASTRU 31452 DIN
COMUNA OSTRA CU O SUPRAFAȚĂ DE 66 m².
VĂ MULTUMESC ANTICIPAT!



Costa comp. Taxe d'importate,
Comp. Intermedii

- Consiliul local al Com. Ostra
a hotărât în sesiune de urgență
31.07.2023 rezilierea contractului
de închiriere nr. 1 din 11.03.2022
începând de 01.08.2023,
opreându-se voucherele forajelor
prin licitație publică.

ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA OSTR
PRIMAR
Nr. 3039 din 24.07.2023

REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil- teren,
situat în intravilanul comunei Ostra, aparținând domeniului privat al
comunei Ostra, județul Suceava precum și a documentației de atribuire**

OROS IOAN – primarul comunei Ostra, județul Suceava;

Având în vedere :

- solicitările venite din partea cetățenilor comunei Ostra ,și a unor persoane juridice cu privire la imobiul-teren aparținând domeniului privat al comunei Ostra , cu număr cadastral 31452 înscris în cartea funciară nr.31452 / Ostra , cu suprafață de 66 mp.
- Rapoartul de evaluare al terenului nr.34 din 24.07.2023 , întocmite de Expert evaluator Nisioi Gabriela Dana .

Luând act de dificultățile financiare cu care se confruntă administrația locală din comuna Ostra , fapt ce justifică completarea veniturilor bugetului local din surse de finanțare întemeiate legal , apreciez oportună vânzarea prin licitație publică a acestui imobil-teren ;

Competența aprobării proiectului de hotărâre revine Consiliului local al comunei Ostra, în baza dispozițiilor art.129alin.(1), (2)lit. c),alin.(4) lit. f) .alin.(6) lit. b) coroborat cu art.363 din O.U.G nr.57/2019 privind codul Administrativ ;

INIȚIATOR
Primar,
OROS IOAN



ROMÂNIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA OSTR
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE

Nr.3124 din 31.07.2023

R A P O R T D E A V I Z A R E

la proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil- teren, situat în intravilanul comunei Ostra, aparținând domeniului privat al comunei Ostra, județul Suceava precum și a documentației de atribuire

Comisia de specialitate nr.1 a consiliului local, respectiv pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comună, protecția mediului și turism din cadrul consiliului local, întrunită în ședință de lucru în data de 31.07.2023, a procedat la analizarea proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil- teren , situate în intravilanul comunei Ostra , aparținând domeniului privat al comunei Ostra , județul Suceava precum și a documentației de atribuire, a referatului de aprobare ce îl însoțește și a raportului compartimentului de resort .

Analizând documentele prezentate, Comisia constată că proiectul de hotărâre este întocmit cu respectarea prevederilor legale.

În consecință, în temeiul art. 136 alin. (3) lit. b) și alin. (6) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre menționat anterior, propunând dezbateră acestuia în ședința Consiliului local al comunei Ostra, județul Suceava, în forma înaintată de inițiator.

Presedintele comisiei de specialitate aduce la cunostinta faptul ca avizul comisiei de specialitate a fost emis cu respectarea cvorumului prevazut de lege.

Președintele comisiei de specialitate
Maxim Constantin

Secretar comisie,
Robaniuc Viorica

2023



Nr. 34/24.07.2023

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN,

CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 66 MP

TIP PROPRIETATE: teren curti constructii

ADRESA PROPRIETATE: com. Ostra, jud. Suceava

DATA EVALUARII: 24.07.2023

EVALUATOR: GEOSTONE SRL, membru corporativ ANEVAR

BENIFICIAR: PRIMARIA COMUNEI OSTR

DESTINATAR: PRIMARIA COMUNEI OSTR

PROPRIETAR: COMUNA OSTR -DOMENIU PRIVAT

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al GEOSTONE S.R.L.



CUPRINS

CUPRINS.....	2
I. INTRODUCERE.....	4
I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR.....	4
I.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	6
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
II.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	7
II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati.....	7
II.3 Scopul evaluarii.....	8
II.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	8
II. 6 Tipul valorii.....	8
II.7 Data evaluarii.....	9
II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	9
II.9 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluare.....	9
II.10 Ipoteze si ipoteze speciale.....	10
II.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare.....	12
II.12 Declararea conformitatii cu SEV.....	12
II.13 Descrierea raportului.....	13
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
III.1 Date despre aria de piata, comuna, vecinati si localizare.....	14
III.2. Descrierea amplasamentului.....	14
III.3 Componente non imobiliare.....	15
III.4 Istoricul proprietatii subiect.....	15
IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE.....	15
IV.1 Analiza productivitatii proprietatii.....	16
IV.2 Delimitarea pietii.....	18
IV.3 Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara rezidentiala.....	18
IV.4 Interactiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului.....	20



IV.5 Previziunea absorbtiei subiectului in aria pietii	20
IV.6 Date relevante	20
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	21
VI. EVALUAREA PROPRIETATII	23
V.1. Evaluarea terenului	23
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
VII.1 Analiza rezultatelor	25
VII.2 Concluzia asupra valorii	26
ANEXE	27
ACTE CADASTRALE	27
INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETII	27
FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE ANTERIOARE	27
BIBLIOGRAFIE	27



I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

OBIECTUL EVALUARII:	TEREN CURTI CONSTRUCTII, INTRAVILAN, ZONA CENTRALA, CU SUPRAFATA DE 66 mp*, inscris in Cartea Funciara 31452/UAT Ostra, cu nr. cad. 31452. <i>- *constructia amplasata pe parcela de teren cu nr. cad. 31452, nu constituie obiectul prezentului raport de evaluare.</i>
COMPONENTE NON IMOBILIARE	Componentele nonimobiliare aflate in cadrul imobilului NU constituie obiectul prezentului raport de evaluare
PROPRIETAR	COMUNA OSTRA –DOMENIU PRIVAT
ADRESA	Sat Ostra, Com. OSTRA, jud. Suceava
PROPRIETATII	
DESTINATAR	PRIMARIA COMUNEI OSTRA
NATURA SI SURSA	informatiile referitoare la proprietate au fost puse la dispozitie de catre
1 INFORMATIILOR	reprezentantii PRIMARIEI OSTRA.
SCURTA DESCRIERE A IMOBILULUI	Parcela de teren, curti constructii, cu suprafata de 66 mp, este amplasata in com. Ostra, zona centrala, in apropiere de institutiile din centrul comunei Ostra. Terenul dispune de electricitate, apa si canalizare. Vecinatati: proprietatea este limitata pe trei laturi - cale de acces si pe o latura proprietate privata (S.C. Coperza Mobil Com SRL).
CONDITII LIMITATIVE DEOSEBITE	Nu s-au identificat conditii deosebite.
TIPUL VALORII	Valoarea de piata
SCOPUL EVALUARII	Vanzarea terenului
DATA EVALUARII	24.07.2023
2 DATA RAPORTULUI	24.07.2023
DATA INSPECTIEI	Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul firmei GEOSTONE SRL in prezenta reprezentantilor de la Primaria com. OSTRA

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc4



CURS DE SCHIMB		4,9245 lei echivalent 1 eur
BNR LA DATA		
EVALUARI		
3	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Evaluarea proprietatii imobiliare tine cont de un drept absolut de proprietate, neafectat de alte drepturi conexe. Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara, parcela de teren este inscrisa cu drept deplin de proprietate in favoarea comunei OSTRA -domeniu privat, dobandita prin Lege. Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara, parcela de teren cu nr. cad. 31452 este libera de sarcini.
4	DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE	Nu s-au pus la dispozitie
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Extras de carte funciara Plan de amplasament si delimitare a imobilului
6	UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII	La data inspectiei parcela de teren era ocupata de o constructie, care nu constituie obiectul prezentului raport de evaluare.
7	ZONA DE AMPLASARE ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Proprietatea este amplasata in sat, com. Ostra, zona ultracentrala, jud. Suceava. Accesul la teren se realizeaza din drumul comunal asfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI	Zona cu caracter comercial/rezidential
	UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI	Retea alimentare apa -prezenta Retea alimentare canalizare -prezenta Retea alimentare energie electrica -prezenta Retea alimentare gaze naturale - lipsa Rețele de telecomunicatii - prezenta
	UTILITATI DISPONIBILE	Retea alimentare energie electrica Retea alimentare apa

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



	PROPRIETATI/	Retea canalizare.
	RACORDATA	
	AMBIENT	Zona cu ambient linistit
8	METODE UTILIZATE	Metoda comparatiei directe
	Valoarea de piata	7.100 lei
9	estimata a terenului	respectiv
	in suprafata de 66	1.430 eur
	mp	

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc6



1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certifica în cunoștința de cauză ca:

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile specificate și se constituie ca analize, concluzii și opinii personale și nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate
- Nu am nicio partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare și cu cerințele 'Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- Certific faptul că am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare care face obiectul acestui raport, păstrând confidențialitatea;
- În prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la **24.07.2023**, este estimată la **24.07.2023**
- Prin prezenta certifica faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: ing. Nisioi Garbriela-Dana

Data certificării: 24.07.2023



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

II.1 Identificarea și competența evaluatorului

Date despre evaluator:

Denumire societate: **S.C. GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR

Nr. autorizatie ANEVAR - 433

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

Sediu social: **Campulung Moldovenesc, str. Alexandru Vlahuta, nr. 19 A, jud. Suceava**

Date despre evaluatorul care a intocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimatie nr. 14719/2021:

- Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare - construcții comerciale, construcții industriale și agricole, construcții comerciale, construcții speciale și anexe
- Evaluator autorizat de bunuri mobile - mașini, echipamente și utilaje, linii tehnologice, mijloace de transport

Absolventă a cursurilor de pregătire profesională continuă în domenii precum: Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Garantarea împrumutului, Deprecierea construcțiilor, Evaluarea stocurilor, Evaluarea activelor de infrastructură, Analiza celei mai bune utilizări, Particularități în evaluarea echipamentelor, Identificarea cadastrală a proprietății imobiliare.

Experiență în domeniul evaluărilor proprietăți imobiliare -12 ani.

II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

- Identificare client: **PRIMARIA COMUNEI OSTRA**
- Identificare utilizatori desemnati:
 - Identificare alte persoane care au acces la evaluare: **accesul la raportul de evaluare il are doar clientul. Accesul unei terte persoane la prezentul poate fi realizata cu acordul scris al evaluatorului si al Primariei comunei OSTRA.**
 - Continutul prezentului raport de evaluare este adecvat si in conformitate cu necesitatile solicitate de catre **Primaria com. OSTRA**, fata de care evaluatorul poarta raspundere pentru corectitudine si acuratetea datelor prezentate.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-îlung Moldovenesc



II.3 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este "VANZAREA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 66 MP".

Utilizarea evaluării propusă este motivul pentru care clientul are nevoie de evaluare.

Prezenta evaluare nu poate fi utilizată decât în scopul în care a fost solicitată și realizată, și nu poate fi utilizată în alte scopuri sau în afara contextului prezentat.

II.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

- **Adresa proprietății (adresa postală, cod postal):** com. OSTRĂ, jud. Suceava
- **Descriere legală conform cadastru și CF:**

Conform părții a I-a din extrasul CF imobilul este identificat:

TEREN CURTI CONSTRUCTII, INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 66 mp*, înscris în Cartea Funciara 31452 UAT Ostră, cu nr. cad. 31452

Conform părții a II-a din extrasul de carte funciara, parcela de teren cu nr. cad. 31452 este înscrisă cu drept de proprietate în favoarea Comunei Ostră –domeniul privat, dobândit prin Lege.

Conform părții a III-a din extrasul de carte funciara, parcela de teren este liberă de sarcini.

Abateri de la cartea funciara nu s-au constatat, adresa imobilului și numele proprietarului nu sunt eronate.

- ✓ Coformități date plan de amplasament cu datele inspecției: evaluatorul a dispus la data inspecției și în procesul evaluării de extras de carte funciara, fără un plan de amplasament pentru a corela datele din teren cu cele din actele cadastrale, respectiv evaluatorul nu poate afirma dacă sunt neconformități între situația din teren și situația din acte.
- **Date privind dreptul de proprietate**
 - ✓ **Dreptul de proprietate:** absolut (posesie, folosință, dispoziție), fără alte drepturi subordonate.
 - ✓ **Dreptul de proprietate supus evaluării:** drept absolut asupra imobilului.
 - ✓ **Diferență scriptic-faptic:** Analizând actele cadastrale și extrasul de carte funciara evaluatorul nu a sesizat diferențe între scriptic și faptic, respectiv proprietatea fizică se prezintă ca cea descrisă în acte.

II.5 TIPUL VALORII

Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2022.



Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si anume **VANZAREA TERENULUI**, tipul de valoare adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022, este **VALOAREA DE PIATA**.

Tipul valorii

- **Legatura scop-tip valoare:** Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022 .
- **Definitie si sursa:** Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si anume **vanzarea imobilului**, tipul de valoare adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022, este **VALOAREA DE PIATA**.

Estimarea valorii de piata va tine cont de ipoteze fundamentale, care clarifica starea activului in cadrul schimbului ipotetic sau situatiile in care se presupune ca activul se schimba.

Definitie conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022.

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

- **Moneda exprimarii valorii:** *Valoarea de de piata in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si eur, la solicitarea clientului.* Cursul schimb valutar conform BNR, la data evaluarii este de 4,9245 LEI pentru 1 eur.

II.7 Data evaluarii

- Data evaluarii: 24.07.2023
- Concluzia asupra valorii s-a realizat in data de 24.07.2023 si este valabila la aceasta data.

II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

- **Definirea misiunii de evaluare** este efectuata de evaluator în comun acord cu beneficiarul serviciilor de evaluare si are drept scop stabilirea conditiilor si criteriilor de desfășurare a lucrarilor de evaluare. Misiunea de evaluare include urmatoarele elemente care sunt prezentate in cadrul prezentului raport: identificarea proprietatii imobiliare; identificare a drepturilor de proprietate evaluat; destinatia evaluarii si orice limitare legata de aceasta; definitie a tipului de valoare; data evaluarii si data raportului; identificare ariei de aplicabilitate a evaluarii si a raportului; identificare a oricaror conditii limitative pe care se bazeaza evaluarea.

Evaluatorului i-au fost furnizate toate actele solicitate si datele necesare in procesul de evaluare.

- **Inspectia proprietatii / precizari daca a fost permis accesul pentru vizualizare adecvata / limitari:** Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator.



- **Documentarea si analizele necesare evaluarii:** In indeplinirea misiunii de evaluare solicitata, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume extras de carte funciara si a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectiei si culegerea informatiilor despre zona si anume tip cladiri, cai acces, iluminat stradal, distanta pana la mijloace de transport in comun, magazine, prezenta unor elemente care provoaca disconfort auditiv, etc, cat si piata imobiliara, segmentul de piata al proprietatilor comerciale/industriale/prestari servicii amplasate, preferabil, in aceeaasi zona.

II.9 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluare

- **Informatii aferente definirii temei:**
 - Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat in baza extrasului de informare din cartea funciara.
 - Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
 - Suprafetele imobilului au fost preluate din planul de amplasament si fisa corpului de proprietate.
 - Servicii publice in zona, conform datelor proprietarului sunt adecvate, disponibile.
- **Informatii publice:**
 - Informatiile despre localitate si zonare au fost preluate de pe site-ului primariei Ostra de pe site-urile imobiliare si alte site-uri care ofera informatii cu privire la comuna Ostra, jud. Suceava.
 - Informatiile privind zona evaluatorul le-a cules in mare parte la data inspectiei prin interogarea locatarilor din zona.
 - Infrastructura zonei a fost analizata de catre evaluator la data inspectiei si privitor la retelele disponibile in zona si calitatea lor au fost preluate din informatiile proprietarului.

Informatiile preluate din surse publice se presupune a fi credibile. Corectitudinea preluarii informatiilor ramane in responsabilitatea evaluatorului.

- **Informatii descriptive:**
 - Datele cu privire la structura si componentelor imobilului au fost preluate de evaluator in procesul inspectiei, in actele prezentate nefiind realizate mentiuni asupra lor.

Informatiile descriptive observate si culese de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.



II.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Evaluatorul a examinat actele imobilului si a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul proprietarului. Locatia si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabila.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu a realizat masuratori ale cladirii, dimensiunile proprietatii fiind preluate din actele puse la dispozitie la data evaluarii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii.
- Evaluatorul a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel

de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu a realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care să afecteze proprietatea evaluată nu au fost identificate;

II.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;
- Raportul de evaluare sau orice 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 partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele specificate ca beneficiar, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.
 - Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica;
 - Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluarii;
 - Evaluatorul nu-si asum responsabilitatea pentru efectele juridice;
 - Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;
 - Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru solicitantul evaluarii si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nici o circumstanta.
- Data: 24.07.2023 Evaluator: ing. Nisioi Gabriela Dana

II.12 Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2022, care reglementeaza activitatea de evaluare.**

Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR

SEV –urile care au stat la baza evalurii avand in vedere scopul evaluarii si tipul valorii estimate, sunt:

- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105- Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022 (definitii)

II.13 Descrierea raportului

Prezentul raportul de evaluare este instrumentul prin care evaluatorul comunica clientului rezultatele si concluziile evaluarii imobiliare.

Raportul de evaluare intocmit este unul explicativ, detaliat (narativ), in format letric ce poate fi comunicat clientului pe hartie sau pe suport electronic.

Continutul si structura raportului de evaluare respecta cerintele Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022, tinand cont si de cerintele clientului legate de tipul de proprietate, de natura si complexitatea misiunii de evaluare.

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@vahoo.com



Prezentul raport de evaluare exprima opinia clara si neechivoca si suficient de detaliata, care garanteaza ca informeaza corect si nu v-a duce la neintelegeri asupra situatiei reale si asupra valorii estimate a proprietatii evaluate.

Forma raportului de evaluare a tinut cont de informatiile specifice primite de evaluator de la client si de scopul utilizarii evaluarii de catre acesta.

Raportul de evaluare explica metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse in cursul evaluarii si prezinta informatiile semnificative care au fost folosite in analiza.

Raportul de evaluare este obiectiv si **evaluatorul** asigura ca nu exista conflicte de interese, nu este influentat de presiuni din partea clientului sau a unei terte persoane, pentru a prezenta un rezultat predestinat al evaluarii.

GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

* Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suceava C-lung Moldovenesc15

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Date despre aria de piata, oras, vecinati si localizare

Parcela de teren, curti constructii cu suprafata de 66 mp este amplasat in com. Ostra, zona centrala, ocupat de o constructie, care nu constituie obiectul evaluarii.

Terenul dispune de electricitate, apa si canalizare.

Vecinatati: proprietatea este limitata pe trei laturi- cale de acces si pe o latura proprietate privata (S.C. Coperza Mobil Com SRL).



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



III.2. Descrierea amplasamentului

- Utilizarea terenului in zona: utilizare comerciala;
- Utilitati ale amplasamentului: retea energie electrica, retea alimentare apa si retea canalizare;
- Dimensiunea si forma: forma terenului este regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Dispunere fata de punctele cardinale: fadata este orientata spre nord-est.
- Potential de crestere a valorii prin comasare: nu este cazul;
- Terenul in exces si terenul in surplus: nu este cazul;
- Topografie: panta lina, normal pentru fundare
- Vecinitati: proprietatea este limitata pe trei laturi cale de acces si pe o latura proprietate privata (S.C. Coperza Mobil Com SRL);
- Zona verde/mediu inconjurator: nu este cazul;
- Avantaje ale terenului /amplasamentului: amplasarea in zona comerciala
- Rețele de utilitati ale zonei: retea energie electrica, retea alimentare apa, retea canalizare;
- Amenajari ale terenului: terenul este amenajat;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: 15,99 ml deschidere la drum comunal asfaltat;
- Distanta fata de centre comerciale -in apropiere;
- Distanta fata de institutii publice: in apropiere;
- Distanta rutiera fata de rețele de transport urban: in proximitate ;
- Indici urbanistici: evaluatorul nu dispune de certificat de urbanism pentru a mentiona indicii urbanistici.

III.3 Componente non imobiliare

Terenul NU dispune de componente non imobiliare.

III.4 Istoricul proprietatii subiect

- Data achizitiei/ data construirii: terenul a fost dobandit in anul 2020.
- Transferuri ulterioare de drepturi: nu s-au realizat;
- Schimbari de utilizare, costuri de conversie: nu s-au realizat;



IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. Evaluatorii folosesc analiza pieței pentru a determina dacă este o confirmare a pieței pentru o proprietate existentă cu o anumită utilizare sau dacă este evident că va fi o confirmare a pieței pentru o utilizare propusă a unui amplasament într-un moment în viitor.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi considerată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o confirmare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Analizele mai aprofundate merg la specificarea caracterului acestor confirmări și asemenea studii pot determina strategii de marketing pentru o proprietate existentă sau propusă, pot defini caracteristici de proiectare a unei dezvoltări imobiliare sau să ajute la estimarea cotei de piață pe care ar putea să o cucerească proprietatea și la estimarea ratei de absorbție probabile.

Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată - acum și în viitor. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezentă și condițiile ce ar caracteriza piața peste o perioadă de prognoză.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură o funcție de poziția sa competitivă pe piața sa. Cunoșcând caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul va putea identifica proprietățile competitive (oferta) și va putea înțelege avantajele comparative pe care proprietatea le oferă potențialilor cumpărători (cererea). Împreună cu înțelegerea condițiilor economice, a efectului lor asupra piețelor imobiliare, evaluatorul va putea aprecia mai bine influențele externe ce afectează proprietatea.

IV.1 Analiza productivității proprietății

Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăspririi politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin, previzionează consultanții Colliers.

În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața spațiilor logistice și industriale rămâne unul dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare. Cu toate acestea, consultanții Colliers atrag atenția că 2023 ar putea fi dominat și de mult zgomot politic, având în vedere alegerile prezidențiale, parlamentare, locale și europarlamentare din 2024, care ar putea opri sau



încetini reformele semnificative de care economia românească are nevoie pentru a rămâne competitivă pe termen lung.

Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevade nicio recesiune în clipa de față. Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. Ajută și o majorare substanțială a salariului minim.

Pe măsură ce sferile globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul mare dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor.

Politica va fi în centrul atenției în acest an. Anul 2024 va fi destul de plin de evenimente pentru România, deoarece țara noastră va avea patru tipuri de alegeri diferite, iar consultanții Colliers se așteaptă ca impulsul de a continua reformele semnificative, în special cele pe partea fiscală, să scadă, politicienii urmând să încerce mai degrabă să ademenească alegătorii cu promisiuni și potențiale măsuri populiste. Acest lucru este deosebit de relevant pe termen mediu, deoarece ajutorul financiar al UE post-pandemie este semnificativ, dar este condiționat de adoptarea anumitor reforme.

În timp ce European Green Deal din 2020 a accelerat adoptarea criteriilor ESG (environment, social, governance/criterii de mediu, sociale și de guvernanță), creșterea bruscă a prețurilor la energie, înregistrată în 2022, a adus un nou impuls. În consecință, consultanții Colliers anticipează că vom asista la o diferențiere și mai mare a chiriei/valorii clădirilor în funcție de cât de ecologice/eficiente sunt aceste proprietăți. Acest lucru ar trebui să se aplice tuturor sectoarelor imobiliare, dar în special zonei de birouri și sectorului industrial. "Încă din 2020, de la adoptarea European Green Deal vedem o atenție tot mai mare acordată clădirilor verzi, dar în ultimii ani se observă o accelerare a interesului, mai ales pe zona de eficiență energetică, în condițiile în care chiriile și service charge-ul au crescut simțitor. Din acest punct de vedere, vom mai vedea o diferențiere la nivelul pieței, între clădirile bune și celelalte", a declarat Silviu Pop, Director CEE & Romania Research la Colliers.

Cu excepția cazului în care perspectivele economice generale se deteriorează semnificativ, cererea de spații de birouri ar trebui să rămână relativ decentă, spun specialiștii Colliers. În contextul unor livrări destul de reduse – doar 3 clădiri de birouri de dimensiuni mai considerabile sunt planificate pentru 2023 în București, iar calendarul de livrări de asemenea proiecte pentru 2024 este în prezent gol -, la care se adaugă o rată mică de neocupare pentru clădirile de birouri bune/moderne, am putea începe să vedem în 2023 semne concrete ale unei piețe a proprietarilor, aspect care poate aduce și o creștere mai amplă a chiriilor. Pe de altă parte, există chiriași mari care nu au luat încă nicio decizie cu privire la spațiile de birouri, și în caz că renunță la suprafețe importante, ar putea atenua parțial unele dintre problemele legate de ofertă. "Pe piața de office, cererea de închirieri a revenit, dar suntem încă departe, comparativ cu valorile pre-pandemie", a adăugat Silviu Pop.

Reechilibrarea este cuvântul de ordine pentru piața de investiții imobiliare din România. Mai mult, calendar limitat de livrări de noi birouri are o relevanță deosebită pentru scena investițională, care s-a bazat pe astfel



proiecte. Astfel, în 2023 am putea asista la o înjumătățire a volumului tranzacționat față de cele peste 1,2 miliarde de euro din 2022. Perspectivile pe termen scurt par provocatoare, inclusiv dacă luăm în considerare că ne aflăm într-o perioadă de redescoperire a prețurilor. "Pe viitor, lucrurile se mută într-o zonă mai incertă, din cauza acestor dobânzi în creștere vom vedea tranzacții mai oportuniste, probabil o înjumătățire a volumului tranzacțional în 2023", punctează reprezentantul Colliers.

<https://www.forbes.ro/colliers-top-10-predictii-pentru-piata-imobiliara-din-romania-in-2023-311188>

IV.2 Delimitarea pietii

Piata analizata se refera la proprietati imobiliare rezidentiale si terenuri libere, pretabile pentru edificare constructii rezidentiale si comerciale, amplasate in comuna Ostra, jud. Suceava.

IV.3 Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara destinate obiectivelor comerciale (turistice) si rezidentiale

Într-o scurtă analiză Imobiliare.ro privind proгноzele pentru anul 2023, majoritatea respondenților – analiști și experți din real estate rămân pozitivi cu privire la perspectivele sectorului și continuă să aibă convingere în relevanța strategiilor lor și în capacitatea sectorului imobiliar de a se adapta la circumstanțe în schimbare.

Astfel, Alexandru Pricop, managing partner Residentialist by SVN România, a declarat: „Dacă, spre exemplu, am zburat la nivelul Stației Spațiale Internaționale și vom fi la nivelul unui avion de croazieră transatlantic, nu înseamnă deloc că piața s-a prăbușit.” Acesta mai consideră că rezultatul care se va înregistra în 2023 trebuie contextualizat.

Cum au evoluat vânzările în 2022

„Vânzările de locuințe din București și Ilfov sunt, după primele 10 luni din 2022, la un plus de 9% versus perioada similară din 2021, care a fost un an record, cu o creștere de aproape 37% față de 2020, care la rândul său a adus o creștere a vânzărilor de locuințe cu 5,3% față de anul 2019. Deci, în ultimii trei ani am înregistrat o creștere a vânzărilor de aproape 54%. Cred că piața se va segmenta în următoarea perioadă iar ritmul de creștere al prețurilor va încetini la nivel general. Proprietarii din piața secundară care nu se vor alinia noilor condiții de piață nu vor avea nicio șansă să vândă.”, transmite Alexandru Pricop.

De ce au crescut prețurile

La rândul său, Ramona Ganea, senior manager Sudrezidențial.ro, consideră că factorii care au dus la creșterea prețurilor din ultimii ani sunt factori reali precum creșterea costurilor pentru edificare, prelungirea perioadelor necesare pentru finalizarea unei construcții generate de eliberarea greoaie a documentelor, ori de procedura de durată necesară pentru branșarea la utilități a unui imobil nou, criza forței de muncă, în special calificată și costurile mai mari pentru manopere.

Cererea scăzută din piață nu poate convinge niciun investitor să vândă în pierdere.

„Vor exista reglaje, asta este evident, pentru că profitul în investițiile imobiliare este calculat și în funcție de cât de rapid este rulajul, dar nu văd să existe posibilitatea scăderii prețurilor drastic, până când nu vor scădea prețurile materialelor de construcție, până nu se vor regla costurile pentru manopere și nu vor dispărea o mare parte din acești factori reali care au generat creșterile de preț, cel puțin nu pentru imobilele aflate în construcție. Ce încerc :



spun este că dezvoltatorii nu își doresc să blocheze tranzacționarea ținând prețurile sus, dar nici nu pot face imposibilul. Interesul comun al pieței imobiliare este să se tranzacționeze, să existe flux. Acesta este și motivul pentru care o mare parte dintre dezvoltatori sunt mult mai flexibili în ceea ce privește modalitatea de achiziție și au adoptat ca modalitate de plată variante diverse de rate la dezvoltator fără dobândă, oferind astfel oricui posibilitatea să achiziționeze fără costuri suplimentare,” afirmă seniorul manager Sudrezidențial.ro.

Totodată, Ramona Ganea susține că 2023 va fi un an de acomodare, un an de tranziție către o nouă piață imobiliară, una adaptată nevoilor actuale ale cumpărătorilor, o piață care va livra imobile de o calitate superioară și sper eu, o piață imobiliară predictibilă și stabilă.

Prețurile locuințelor în 2023

Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro, anticipează că vom avea o primă jumătate de an caracterizată prin efectul diversilor factori de stres (inflația, costul cu energia electrică, costul finanțării), factori ce se vor răsfrânge asupra cumpărătorilor care vor rămâne relativ reținuți în decizia de cumpărare.

„Prețurile vor fi relativ stabile, cu mici scăderi contextuale pe anumite segmente mass-market. Pe alocuri vom vedea oferte bune la revânzare (diferența dintre prețurile de contractare în anul 2019 și anul 2020, față de cele prezente este chiar și de 30%). Va fi loc de oportunități de achiziție pentru cei cu bani cash. În a doua jumătate de an vom vedea o creștere a numărului de tranzacții pe fondul stabilizării prețurilor apartamentelor dar și a inflației. Creșterea tranzacțiilor și oferta în scădere (pentru că se construiește și se autorizează mai puține proiecte) va duce la o creștere a prețurilor, cu efecte ce vor fi resimțite mai ales în 2024 – 2025. Chiriile în marile orașe vor crește semnificativ în anul 2023, cu peste 10%,” susține directorul de marketing al Imobiliare.ro .

„Este o piață în care este din ce în ce mai puțin loc pentru amatori, întrucât în astfel de timpuri se remarcă specialiștii,” afirmă Mădălina Angheloiu, broker și owner Remax, care atrage atenția asupra factorilor care au dus la creșterea prețurilor din ultimii ani și cum se resimte acest efect.

„Efectul se resimte de câteva luni bune, prin numărul mai scăzut al cererilor noi intrate în piața imobiliară, unii cumpărători nu se mai califică pentru creditul pe care urmăreau să îl acceseze, alți cumpărători sperându-se de contextul economic, politic, social ș.a.m.d. și renunțând astfel la ideea de cumpărare sau poate preferând să aștepte o scădere a prețurilor.”

În ceea ce privește piața imobiliară din Brașov, orașul cu una dintre cele mai rapide dezvoltări imobiliare, specialiștii din domeniu anunță că anul 2023 nu va încetini ritmul dezvoltărilor din această zonă.

„Creșterea prețurilor pentru locuințe, pe care Brașovul a avut-o în acest an, cu precădere în trimestrul al III-lea este datorată, pe de o parte, faptului că în anii trecuți Brașovul nu a avut o dezvoltare la fel de puternică pe segmentul rezidențial, așa cum s-a întâmplat în alte orașe din țară. Livrările de imobile noi din acest an au accelerat dezvoltarea în orașul din centrul țării, iar acest proces va continua și în anul următor. Anul 2022 a fost unul dificil din punct de vedere al vânzărilor, al creșterilor prețurilor materialelor de construcții și al costului cu forța de muncă, coroborate cu cererea existentă – ușor în stagnare în momentul prezent, toate acestea vor duce la o majorare cu cel puțin 8-10% a prețurilor de vânzare în următoarea perioadă, iar instabilitatea economică, situația în piața energiei și conflictul din Ucraina sunt factori care vor influența semnificativ evoluția sectorului imobiliar,” Cătălin Mândru, reprezentant Qualis Properties (Brașov).



În zona de Vest a țării, Gabriel Grecu, CEO&Founder al FOXFORT Imobiliare, vorbește despre nivelul de încredere al oamenilor în economia actuală și în perspectivele financiare. Acest factor îl consideră unul determinant, cu un impact semnificativ asupra pieței imobiliare din zona Timișoarei.

„Unul dintre factorii care ar putea avea un impact semnificativ asupra pieței imobiliare din zona Timișoarei este nivelul de încredere al consumatorilor. Dacă oamenii au încredere în economie și în perspectivele lor financiare, sunt mai probabil să fie dispuși să cumpere proprietăți, ceea ce poate duce la o creștere a cererii și a prețurilor. Dacă, dimpotrivă, nivelul de încredere scade, consumatorii pot deveni mai rezervați în ceea ce privește achizițiile de proprietăți, ceea ce poate duce la o scădere a cererii și a prețurilor.” susține fondatorul FOXFORT Imobiliare.

<https://adevarul.ro/economie/piata-imobiliara-in-2023-cum-vor-evolua-preturile-2232493.html>

IV.4 Interacțiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului

Scopul în care se studiază **cererea și oferta pieței** îl reprezintă crearea unui cadru de analiză a comportamentului cumpărătorilor și ofertanților. Curbele cererii arată cum reacționează consumatorii la modificarea prețului, iar curbele ofertei arată care este reacția ofertanților la același fenomen. Atât cererea, cât și oferta sunt mulțimi de valori corespunzătoare unui număr mare de prețuri. Care dintre aceste prețuri vor domina piața? Care va fi cantitatea de bunuri care va fi vândută și cumpărată pe piață? Răspunsurile la aceste întrebări depind de modul în care interacționează ofertanții și cumpărătorii pe piață. Această interacțiune a consumatorilor și ofertanților va conduce la **echilibrul pieței**.

Echilibrul pieței poate fi definit ca acea situație în care, la un anumit preț dominant al pieței, consumatorii pot cumpăra toate bunurile pe care și le doresc, iar producătorii pot vinde toate bunurile pe care sunt dispuși să le pună la dispoziția pieței.

IV.5 Previziunea absorbției subiectului în aria pieții

În contextual pieții actuală vandabilitatea imobilului (după un marketing adecvat - promovare pe site-uri de specialitate de către agenții imobiliare) se menține la o perioadă de 12-24 luni.

IV.6 Date relevante

Analizând piața imobiliară, segmentul închirieri, nu s-au identificat terenuri oferite spre închiriere.



V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii. Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Relațiile dintre tendințele economice și practică evaluării sunt evidențiate pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului participanților pe piață sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU). Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiză celei mai bune utilizări identifica cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea imobiliară subiect.

Definiție:

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 -Glosar, astfel:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizate care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizică, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Definiția termenului include în mod implicit ideea că analiză CMBU este privită din perspectiva utilizării unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea clădirilor existente.

Analiză terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punct de vedere a permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

TEST DE PERMISIVITATE
LEGALA

verificarea utilizării **rezidentiale** in limitele legale, necesita analiza Certificatului de urbanism, document ce pricezeaza date cu privire la indicii urbanistici. In lipsa Certificatului, se analizeaza zona amplasarii proprietatii, respectiv vecinatile terenului nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea **rezidentiale** . Ca urmare dezvoltarea **rezidentiale este permisa legal**. Nu se identifica niciun fel de constrangeri care sa afecteze regimul tehnic permis al dezvoltarii.

TEST PENTRU
POSIBILITATEA FIZICA

in imediata vecinatate sunt edificate cladiri **rezidentiale** , cea ce reprezinta indici suficienti pentru a considera ca terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile si topografia terenului, existenta utilitatilor si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei unitati **rezidentiale** conforme cu standardele zonei. In concluzie se poate afirma ca dezvoltarea **rezidentiale** este **fizic posibila**. Nu se identifitica niciun fel de constrangeri impuse de caracteristici fizice asurpa regimului tehnic permis al dezvoltarii. Se apreciaza ca nu exista teren in surplus sau in teren im exces. \ . /

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@vahoo.com



Utilizarile care au indeplinit deja cele 2 criterii prezentate anterior (cele care sunt permise legal si fizic posibil), sunt analizate mai departe pentru a determina daca ar putea genera un venit (inclusiv prin vanzare) care se acopere toate costurile de construire /edificare, in cazul terenului liber, sau de conversie/renovare/modificare, in cazul proprietatii imobiliare construite.

Fezabilitatea poate fi determinata pe baza analizei de piata in doua moduri:

a. poate fi indicat de activitatea pietii (vanzari de proprietati comparabile catre utilizatorii finali)

b. poate fi cuantificata prin analiza financiara. Exista 3 metode cantitative de mmasurare a fezabilitatii financiare:

* *analiza reziduala a terenului.* Valoarea terenului -liber sau construit-reprezinta diferenta dintre valoarea proiectului si costul de construire, inclusiv profitul antreprenorial.

* *analiza chirie fezabile.* In cazul proprietatilor generatoare de venituri, in estimarea chiriei fezabile evaluatorul creeaza modelul de cash-flow utilizat in abordarea prin venit (procesul incepe cu estimare VNE necesar si se desfasoara avand in vedere pierderile din neocupare si din colectarea chiriei, dar si chiriile care vor face ca noua constructie sa fie fezabila financiar.

* *indicele de profitabilitate.* Acest indice este definit ca valoarea actualizata a castigurilor anticipate impartita la valoarea actualizata a cheltuielilor de capital (costuri) (cunoscut si sub denumirea de raport cost-beneficiu) intrucat exista o singura utilizare permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai buna utilizare

TESTUL FEZABILITATII FINANCIARE

TESTUL VALORII MAXIME

CONCLUZII asurpa CMBU:

- * cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate **rezidentiala**.
- * utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung
- * cumparatorul cel mai probabil este utilizatorul final
- * dezvoltarea ideala este imobil cu caracter rezidential sau mixt (comercial si rezidential)

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc24



VI. EVALUAREA PROPRIETATII

VI.1. Evaluarea terenului

Terenul reprezintă principala sursă pentru orice venit generat de proprietate și are prioritate asupra oricărui venit generat de construcție. Valoarea terenului poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți. Terenul are valoare, iar construcțiile contribuie la valoare iar, atunci când nu se întâmplă acest lucru, construcțiile trebuie demolate. În acest caz, costul eliberării terenului este o penalitate sau o contribuție negativă a clădirii, care va fi dedusă din valoarea terenului.

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care sunt amplasate amenajări și/sau construcții se poate realiza prin șase metode recunoscute de evaluare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- **Comparatia directa** – utilizata pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea de piata se obtine din dovezile de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, adica valoarea de piata poate fi obtinuta in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate sau sunt oferite la o data apropiata de data evaluarii.

- **Extractia de pe piata** - consta in determinarea valorii terenului liber ca o marime reziduala, dupa ce din pretul curent de vanzare al intregii proprietati imobiliare (teren plus constructii) s-a sczut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.

- **Alocarea** - se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei, conform carora exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare, aflate in locatii diferitelor. Acest raport procentual se obtine din analiza preturilor de vanzare ale unor proprietati comparabile (teren si constructii), dintr-o arie comparabila si competitiva invecinata, cu caracteristici similare.

- **Tehnica reziduala sau tehnica capitalizarii directe** a venitului net din exploatare alocat terenului, ca marime reziduala, este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este generat atat de constructii, cat si de teren. Aceasta tehnica necesita determinarea venitului net din exploatare anual total al proprietatii imobiliare, determinarea venitului net din exploatare anual alocat constructiilor pe baza ratei de capitalizare aferente constructiilor si capitalizarea venitului net din exploatare alocat doar terenului, cu o rata de capitalizarii.

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



• Capitalizarea directa a rentei se aplica in cazul in care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului in schimbul unei rente sau chirii.

• Analiza fluxului de numerar actualizat - reprezinta o analiza a parcelarii si dezvoltarii terenului neamenajat, pe premise amenajarile si cladirile proiectate reprezenta cea mai probabila utilizare a terenului sau prin exploatarea resurselor de pe teren.

In cazul proprietatii subiect al evaluarii, estimarea valorii de piata se face prin metoda comparatiei directe, in baza ofertei de pe piata imobiliara, segmentul terenurilor.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc26



VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII.1 Analiza rezultatelor

Reconcilierea este analiză 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 logică aplicate, au condus la judecați consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logică aplicată au dus la judecați consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

In urma aplicarii metodei comparatiilor directe VALOAREA DE PIATA a terenului cu suprafata de 66 mp este de 7.100 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Scopul evaluării reprezintă un factor important ce trebuie luat în considerare la alegerea valorii finale. Dacă avem în vedere scopul evaluării – vânzare, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piață. Estimarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe, este cea mai adecvată în cazul de față.

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



VII.2 Concluzia asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordării de piață, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 24.07.2023, **VALOAREADE PIATA a TERENULUI SITUAT IN INTRAVILAN CU CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII, CU SUPRAFATA DE 66 MP, amplasata in sat Ostra, comuna Ostra jud. Suceava, aflat in proprietatea COMUNEI OSTRA - DOMENIUL PRIVAT, este de:**

VALOAREA DE PIATA TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE	21,65 eur/mp
FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 66 MP, in scris in	1.430 €
Cartea Funciara 31452/Ostra, cu nr. cad. 31452, amplasat in sat Ostra, com.	
Ostra, jud. Suceava, estimata (fara TVA)	7.100 lei

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc28



ANEXE

Solicitare evaluare

ACTE CADASTRALE

Extras de carte funciara

Plan de amplament si delimitarea imobilului

INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETII

In analiza pietii s-au utilizate si informatii de la reprezentantii primariei Ostra si de pe site-ul primariei, cu privire la dezvoltarea zonei, eliberarea autorizatiilor de constructii, utilitati si amenajri ale drumurilor. Deasemenea informatii cu privire la pulsul pietii in loc. Ostra, jud. Suceava au fost obtinute si de pe diverse site-uri care realizeaza analize ale pietelor imobiliare.

FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE ANTERIOARE

- Sunt cuprinse in cadrul raportului de evaluare.

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare, editia 2022 ;
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Metoda costurilor segregate – Corneliu Schiopu, IROVAL 2011
- Cladiri, sisteme-subsisteme constructive – Constantin Pestisanu, Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca ANEVAR, 2005
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri rezidentiale – Corneliu Schiopu, IROVAL 2009
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale

TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 66 MP, inscris in Cartea Funciara 31452 UAT Ostra, cu nr. cad. 31452

GRILA DATELOR DE PIATA PRIVIND PROPRIETATI COMPARABILE

Elemente de comparatie	Subiect	Parcele de teren comparabile pretabile pentru edificare spatii de productie nepoluanta, depozite si case de locuit, unitati de cazare		
		A	B	C
Suprafata (mp)	66	1.000	2.400	1.630
Pret oferta (eur/mp)		13,00	10,00	12,27
Tipul comparabilei	-	oferta	oferta	oferta
Teren liber / ocupat	evaluarea parcelei de teren se realizeaza in premiza ca este liber de constructii	terenul este liber de constructii	terenul este liber de constructii	terenul este liber de constructii
Sursa datelor		www.imoradar24.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Tip vanzator	persoana juridica	persoana fizica	persoana juridica	persoana juridica
Elemente specifice tranzactionarii				
Drept de proprietate transmis	drept de proprietate	drept de proprietate	drept de proprietate	drept de proprietate
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	terenul este amplasat loc. Ostra, zona ultracentrala, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Ostra, zona centrala, str. Principala, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Crucea, zona mediana, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Ostra, zona centrala la strada principala, jud. Suceava
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	66	1000	2400	1630
Destinatie (utilizare terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	<i>drum principal asfaltat</i>	deschidere la drum principal, asfaltat	deschidere la drum principal, asfaltat	deschidere la drum principal, asfaltat
Topografie /relief	plan, teren normal de fundare	plan, teren normal de fundare	plan, teren normal de fundare	plan, teren normal de fundare
Utilitati disponibile	electricitate/apa/canalizare	electricitate/apa	electricitate/apa	electricitate/apa
Forma in plan	regulata	regulata	regulata	regulata
Deschiderea la strada	<i>deschidere la drum de acces</i>	deschidere la drum acces	deschidere la drum acces	deschidere la drum acces
Amenajari ale terenului	<i>terenul este ocupat de terasa deschisa, acoperita (terasa nu constituie obiectul evaluarii)</i>	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat
Vad comercial	terenul are vizibilitate maxima din strada principala	terenul are vizibilitate maxima din strada principala	terenul are vizibilitate maxima din strada principala	terenul are vizibilitate maxima din strada principala

TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 66 MP, inregistrat in Cartea Funciara 31452 UAT Ostra, cu nr. cad. 31452

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Parcele de teren comparabile pretabile pentru edificare spatii de productie, depozite, spatii comerciale sau unitati de cazare		
		A	B	C
Suprafata (mp)	66	1.000	2.400	1.630
Pret oferta (eur/mp)		13,0	10,0	12,3
Marja de negociere (eur)		-0,39 €	-0,30 €	-0,37 €
Marja de negociere, %		-3%	-3%	-3%
Pret de vanzare (eur/mp)		12,61	9,70	11,90
Teren liber / ocupat	evaluarea parcelei de teren se realizeaza in premiza ca este liber de constructii	terenul este liber de constructii	terenul este liber de constructii	terenul este liber de constructii
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sursa datelor		www.imoradar24.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (eur/mp)		12,61	9,70	11,90
Elemente specifice tranzactionarii				
Drept de proprietate transmis	drept de proprietate	drept de proprietate	drept de proprietate	drept de proprietate
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		12,61	9,70	11,90
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		12,61	9,70	11,90
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		12,61	9,70	11,90
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		12,61	9,70	11,90
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	terenul este amplasat loc. Ostra, zona ultracentrala, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Ostra, zona centrala, str. Principala, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Crucea, zona mediana, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Ostra, zona centrala la strada principala, jud. Suceava
Ajustare, %		20%	40%	20%
Ajustare, eur		2,52	3,88	2,38
Pret ajustat, eur		15,13	13,58	14,28
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	66	1000	2400	1630
Ajustare, %		10%	10%	10%
Ajustare, eur		1,51	1,36	1,43
Destinatie (utilizare terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum principal asfaltat	deschidere la drum principal, asfaltat	deschidere la drum principal, asfaltat	deschidere la drum principal, asfaltat
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Topografie /relief	plan, teren normal de fundare	plan, teren normal de fundare	plan, teren normal de fundare	plan, teren normal de fundare
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Utilitati disponibile	electricitate/apa/canalizare	electricitate/apa	electricitate/apa	electricitate/apa
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		5,00	5,00	5,00
Forma in plan	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Deschiderea la strada	deschidere la drum de acces	deschidere la drum acces	deschidere la drum acces	deschidere la drum acces
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		21,65	19,94	20,71
Amenajari ale terenului	terenul este ocupat de terasa deschisa, acoperita (terasa nu constituie obiectul evaluarii)	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat
Ajustare, %		0%		0%

Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		21,65	19,94	20,71
Cheltuieli necesare pentru aducerea terenului la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		21,65	19,94	20,71
Vad comercial	terenul are vizibilitate maxima din strada principala	terenul are vizibilitate maxima din strada principala	terenul are vizibilitate maxima din strada principala	terenul are vizibilitate maxima din strada principala
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp) cu TVA		21,65	19,94	20,71
Ajustare totala neta absoluta, %		30,00%	50,00%	30,00%
Ajustare totala neta absoluta, eur		7,52	8,88	7,38
Ajustare totala bruta absoluta, %		30%	50%	30%
Ajustare totala bruta absoluta, eur		9,04	10,24	8,81
Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara A care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului caruia i s-au efectuat ajustari brute absolute, cele mai mici. Curs valutar conform BNR pentru 1 eur este de 4,9245				
Valoarea de piata TEREN CC, INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 66 MP (fara TVA)				1.429 €
				21,65 eur/mp
				7.100 lei

R O M Â N I A
J U D E Ţ U L S U C E A V A
P R I M Ă R I A C O M U N E I O S T R A

Comuna Ostra, judeţul Suceava, cod. 727400n , tel/fax: 575 268 / 575 418, cod fiscal: 4441417
e-mail: primăria_ostra @ com., WEB: www.e-comunitate.ro comuna ostra

Nr. 2899 din 12.07 .2023

CATRE :

Nisioi Gabriela Dana

Primaria Comunei Ostra va solicita intocmirea unui raport de evaluare pentru vanzarea unui imobil, teren intravilan, in suprafata de 66 mp, nr cad.31452, comuna Ostra. Judetul Suceava.
Comuna Ostra in calitate de proprietar doreste determinarea valorii de piata a imobilului amintit mai sus.

Primar
Oros Ioan



Consilier.
Socol Constantin