

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCĂU

HOTĂRÂRE

**privind vânzarea unui lot de teren în suprafață de 1260 metri pătrați, situat în intravilanul
Comunei Tarcău, prin licitație publică**

Consiliul local al comunei Tarcău, județul Neamț;

Cu respectarea prevederilor cuprinse în secțiunea „Administrarea bunurilor” la art. 119 – 124 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Urmare a cererii nr.4694/29.05.2018 formulată de doamna Cojocaru Maria, domiciliată în localitatea Tarcău, județul Neamț, prin care solicită cumpărarea unei suprafețe de teren situată în intravilanul localității Tarcău;

Văzând referatul viceprimarului comunei, proiectul de hotărâre anexat și raportul de specialitate al compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului nr. 4956/07.06.2018;

Ținând cont de aprobările prealabile date în vederea întocmirii documentației pentru înstrăinarea unui lot de teren, precum și de datele rezultate în urma efectuării măsurătorilor cadastrale pentru suprafața de teren solicitată;

Pentru punerea în valoare a unor terenuri care aparțin domeniului privat comunei Tarcău și suplimentarea veniturilor la bugetul local;

Cu avizul favorabil al comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale consiliului local;

În temeiul art. 36 alin. (1), alin. (2), lit. „c”, alin. (5), lit. „b” și ale art. 45 alin. (1) și alin. (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată,

HOTĂRĂȘTE :

- Art. 1** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a lotului de teren în suprafață totală de 1.260 mp, situat în intravilanului satului Tarcău, comuna Tarcău, județul Neamț, teren care aparține domeniului privat al comunei Tarcău identificat în inventar la pozițiile 40-41; categoria de folosință fânețe, imobil neînscris în cartea funciară identificat prin planul de situație prevăzut în anexa nr. 1;
- Art. 2** În act de datele înscrise în raportul de evaluare al suprafeței de teren menționat la art. 1, raport prevăzut în anexa nr. 2.
- Art. 3** (1) Se stabilește prețul de pornire al licitației la suma de 2520 euro.
(2) Se stabilesc taxa de participare la licitație la 500 lei, contravaloarea caietului de sarcini la 50 lei și garanția de participare la 10% din prețul de pornire la licitație, respectiv, contravaloarea în lei la data constituirii acesteia la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României.
- Art. 4** Licitația se va organiza în termen de 60 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri, după efectuarea procedurilor de publicitate cu minimum 15 zile înainte de licitație în presa locală și/sau regională și/sau pe site-ul Primăriei comunei Tarcău.
- Art. 5** Selecția și participarea ofertanților la licitație se va face în conformitate cu prevederile din caietul de sarcini prezentat în anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.
- Art. 6** Se desemnează reprezentanții consiliului local în comisia de licitație, care va fi numită ulterior prin dispoziție a primarului comunei Tarcău, după cum urmează:
1. MĂRIUȚĂ MIRCEA
 2. FIRTAȚĂ MANOLE - GARMUȚ
- Art. 7** Primarul comunei va duce la îndeplinire prevederile care decurg din emiterea prezentei hotărâri, inclusiv cele privind perfectarea contractului de vânzare-cumpărare

în formă autentică cu persoana care și-a adjudecat bunul imobil prevăzut la art. 1 prin licitație.

Art. 8 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 9 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei comunei Tarcău și va fi comunicată primarului comunei, Instituției Prefectului județului Neamț și persoanelor interesate, prin grija secretarului comunei Tarcău.

Președinte de ședință,

MACIUCA MIRCEA



Secretar comună delegat,

Ana-Liviana Zahariea

Nr. 35 din 02 iulie 2018

Număr consilieri locali în funcție 13

Hotărârea a fost adoptată în ședințaordinară a Consiliului local al comunei Tarcău cu un număr de 9 voturi pentru, 4 abțineri și 0 voturi împotriva din totalul de 13 consilieri prezenți

Anexa 2 la HEL 35 /2018

RAPORT DE EVALUARE



BENEFICIAR:

PRIMARIA COMUNEI TARCAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU

DESTINATAR:

PRIMARIA COMUNEI TARCAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU

OBIECTUL EVALUĂRII:

Teren cu suprafata de 1260 mp, categoria faneata amplasat in localitatea Tarcău, comuna Tarcău, județul Neamț



Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți (cu excepția destinatarului) fără acordul scris și prealabil al SISTED EVAL S.R.L.

SISTED EVAL S.R.L. Str. Aleea Margaretelor, Nr.9, Bl.17, Sc.A, Ap.6, CP- 610013, Piatra-Neamt, judetul Neamt
Tel./Fax: 0333-407.251, Mobil: 0766-266.622, email: sisted.eval@gmail.com, web: www.sistedeval.ro



Către,

PRIMARIA COMUNEI TARCAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea: Teren cu suprafata de 1260 mp, categoria faneata, situat in localitatea Tarcau, comuna Tarcau, jud. Neamt, proprietatea comunei Tarcau, teren inchiriat catre Cojocar Maria din Tarcau (CNP:2590411270581).

Prezentul raport de evaluare se adresează PRIMARIEI COMUNEI TARCAU / CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI TARCAU în calitate de beneficiar si destinatar.

Accesul la amplasament este posibil cu mijloace de transport auto pe drum judetean Tarcau-Ardeluta.

Evaluarea este elaborata in scopul vanzarii, raportul neputand fi utilizat in alt scop.

Pe terenul evaluat sunt edificate un numar de constructii cu caracter provizoriu de natura baracior, soproanelor (din lemn); evaluatorul nu are niciun fel de informatie privind proprietarul acestor constructii, autorizatii de constructie, suprafata, etc; constructiile nu participa la formarea valorii terenului evaluat si nici nu o diminueaza.

Drepturile de proprietate deţinute și evaluate în prezentul raport sunt depline.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare evaluate la nivel de prețuri 14.06.2016, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este situată în jurul valorii obținute cu abordarea prin piata, metoda comparatiei.

11.395 Lei, echivalent a 2.520 Euro

Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției.

Valoarea notariala a terenului evaluat (Localitatea: Tarcau, Tip: Faneata), conform Camerei Notarilor Publici Bacau valabila pentru anul 2016 este de 1,2 euro/mp, adica 1.512 Euro, echivalent a 6.837 Lei.

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

Cu stimă
Mihai Cozma
Administrator





CUPRINS

1. INTRODUCERE

- Scrisoare de transmitere
- Sinteza
- Certificare

2. PREMISELE EVALUĂRII

3. PREZENTAREA DATELOR

- Amplasament
- Fotografii

4. EVALUAREA, ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

5. ANEXE, DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI

**Certificare:**

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din Standardele de Evaluare 2015 si Standardele Internationale de Evaluare, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Evaluarea a fost efectuată de către Cozma Mihai Mugurel, expert evaluator membru titular al ANEVAR, posesor al legitimației ANEVAR nr.11798/2016.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "EUROINS ROMANIA ASIGURARE REASIGURARE S.A."

Cozma Mihai Mugurel
Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR





SINTEZA

Proprietatea evaluata	Teren cu suprafata de 1260 mp, categoria faneata		
Adresa	Localitatea Tarcau, com. Tarcau, jud. Neamt	Proprietar	COMUNA TARCAU
Data evaluarii	14.06.2016	Solicitantul	COMUNA TARCAU
Data inspectiei	14.06.2016	Documente puse la dispozitia evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">• Hotarare privind aprobarea inventarului terenurilor care fac parte din domeniul privat al comunei.• Lista inventariere terenuri;• Plan de situatie;• Contract de inchiriere 389/05.02.2008;• Act aditional la contractul de inchiriere cu nr. 5983/30.07.2015
Destinatar	PRIMARIA COMUNEI TARCAU CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU		
Beneficiar	COMUNA TARCAU	Ocupantul	COJOCARU MARIA
Tipul valorii	Valoarea de piata	Nume chiras	COJOCARU MARIA
Cea mai buna utilizare	Teren liber	Date privind inchirierea :	Pret: 0,03 euro/mp/an
Sarcini privind proprietatea : necunoscute – nu s-a prezentat Extras de CF evaluatorului			

INFORMATII PRIVIND PROPRIETATEA :

Tipul proprietatii : Teren faneata
Descriere proprietate : Teren faneata cu suprafata de 1260mp

DATE PRIVIND LOCALIZAREA

Amplasare	Localitatea Tarcau, com. Tarcau, jud. Neamt. Zona in care este amplasata proprietatea este zona central-mediana a comunei Tarcau
Accesul	Accesul la amplasament este posibil cu mijloace de transport auto, prin drum comunal Tarcau - Ardeluta.
Vecinatati	Conform plan de situatie prezentat si anexat, vecinatatiile proprietatii sunt: <ul style="list-style-type: none">• N – drum judetean;• E – Muraru Veronica;• S – Raul Bistrita;• V – com. Tarcau, Cheorbeja Zenobia.

ABORDAREA EVALUARII

ABORDAREA EVALUARII	Abordarea prin comparatie	x
	Abordarea prin extractie	-

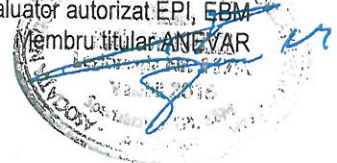
REZULTATELE EVALUARII

Abordarea prin comparatie	11.395 Lei
Abordarea prin extractie	-

OPINIA EVALUATORULUI : 11.395 Lei, valoare de piata

- valoarea nu include TVA
- cursul de schimb luat in considerare este de 4,5218 Lei/Euro (cursul valutar BNR valabil in data de 14.06.2016).
- valoarea este valabila in conditiile si ipotezele specificate in raport

Cozma Mihai Mugurel
Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



2. SFERA MISIUNII EVALUĂRII

Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a bunului imobil și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii cu numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție și a documentelor și informațiilor primite de la proprietar, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

Condiții limitative:

- *Pe terenul evaluat sunt edificate un număr de construcții cu caracter provizoriu de natură baracior, soproanelor (din lemn); evaluatorul nu are niciun fel de informație privind proprietarul acestor construcții, autorizații de construcție, suprafața, etc; construcțiile nu participă la formarea valorii terenului evaluat și nici nu o diminuează;*
- identificările s-au realizat de evaluator. Nu s-au realizat cântăriri, numărarea sau expertiza tehnică;
- declarațiile clientului, susținute cu acte au fost considerate ca fiind de bună credință;
- valorile estimate în EUR și LEI, sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele mobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- evaluatorul presupune că utilizatorul acestui raport a primit copii ale actelor de proprietate precum și fotografiile.
- previziunile și estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt prin urmare supuse schimbării condițiilor viitoare. Din acest motiv, valabilitatea raportului este limitată în timp (conform condițiilor actuale de piață);
- posesia acestui raport sau a unei copii, nu conferă dreptul de publicare;
- nici una din părțile raportului (concluzii privind valoarea, identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri sau alte căi mediatice, fără acordul scris sau prealabil al



evaluatoarei.

Obiectul evaluării: Teren faneata in suprafata de 1260 mp, situat in localitatea Tarcau, comuna Tarcau, jud. Neamt, proprietatea comunei Tarcau.

Scopul evaluării: Acest raport a fost elaborat pentru utilizarea exclusivă a Primăriei Comunei Tarcau / Consiliului Local al Comunei Tarcau, în vederea vânzării.

Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al proprietarilor prevăzuți în sinteza, asupra proprietății imobiliare subiect, conform prezentului raport, așa cum sunt prezentate în documentația predată evaluatorului în copie xerox de către beneficiar și anexată la prezentul.

Evaluarea a fost făcută considerând că proprietatea este degrevată de orice sarcini și nu face obiectul nici unui proces juridic. S-a considerat, de asemenea, că toate drepturile de proprietate au fost și pot fi transferate integral.

Sursele de informare care stau la baza acestui raport au fost oferite de proprietarul actual al imobilului, evaluatorul verificând autenticitatea actelor juridice ce au fost prezentate.

Proprietatea s-a evaluat în ipoteza utilizării în continuare, considerată a fi cea mai bună utilizare.

Bazele evaluării, definiții:

Raportul a fost pregătit pe baza recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR, conform scopului prezentei evaluări, de a estima valoarea unei proprietăți în vederea vânzării, tipul de valoare adecvat fiind valoarea de piață.

Ca și tip de valoare utilizat într-un proces de evaluare realizat în conformitate cu Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS-2015), "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".

În vederea estimării acesteia este necesar ca proprietatea avută în vedere să fie privită ca fiind de vânzare pe piața liberă.

În procesul de evaluare s-a avut în vedere prevederile cuprinse în SEA 2015:

- * SEV 100 – Cadru general
- * SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- * SEV 102 - Implementare
- * SEV 103 – Raportare
- * SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- * SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire
- * SEV 400 – Verificarea evaluărilor

Evaluarea este un proces de estimare a valorii, care este de fapt o calitate a bunului.

Valoarea este un concept economic care se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii bunului pus în vânzare.

Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar.

Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 14.06.2016, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).



Moneda raportului

Conform solicitarii destinatarului opinia finala a evaluarii va fi prezentata în Lei, Euro.

Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita cash si integral la data tranzactiei, fara a lua in calcul alte conditii de plata sau finantari (rate, leasing etc.)

Inspectia proprietatii

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator la data de 14.06.2016. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost preluate documentele necesare, s-au facut descrieri si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii.

Informatiile utilizate si surse de informatii

↓ Informatii:

- Situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- Planul de ansamblu;
- Utilizarea actuala ;
- Informatii privind piata imobiliara locala (preturi, chirii, tranzactii cu imobile similare, etc.)
- Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate.

↓ Sursele de informatii au fost:

- ✓ Reprezentantul beneficiarului care, pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, tehnico-economica, utilizare, reparatii, etc.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- ✓ baza de date a evaluatorului si informatii despre piata imobiliara obtinute de la alti participantii pe piata locala si agentii imobiliare;
- ✓ presa de specialitate;
- ✓ internet.

Clauze de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata în raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, interval în care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata în contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice, precum si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decat în limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati. Nu acceptam nici o responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanta.

3. PREZENTAREA DATELOR

Obiectul evaluării, situația juridică, Identificarea proprietății, localitatea, zona, vecini.: Teren categoria faneata in suprafata de 1260 mp, situat in localitatea Tarcau, comuna Tarcau, jud. Neamt, proprietatea comunei Tarcau.

Acesul la amplasament este posibil cu mijloace de transport auto din drum comunal asfaltat Tarcau - Ardeluta.

Datele amplasamentului.

In zonă nu se fac prezenți factori de poluare fizică.

Conform plan de situatie prezentat si anexat, vecinatatile proprietatii sunt:

- N – drum judetean;
- E – Muraru Veronica;
- S – Raul Bistrita;
- V – com. Tarcau, Cheorbeja Zenobia.

Asigurarea cu utilitati:

Zona in care se afla proprietatea evaluata dispune de urmatoarele utilitati: retele de energie electrica, drum;

Descrierea proprietatii, caracteristici tehnice

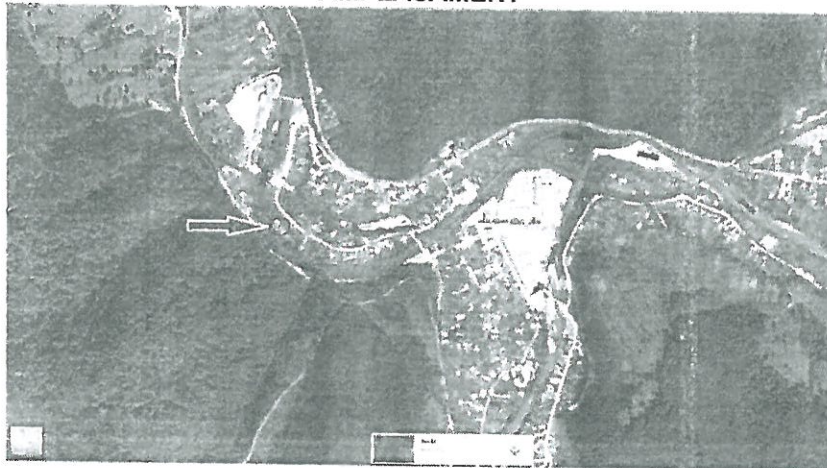
Ca urmare a deplasării în teren în vederea efectuării determinărilor preevaluatorii am constatat și consemnez următoarele:

Proprietatea supusa evaluării, este constituita din teren faneata, in suprafata de 1260 mp, cu forma relativ regulata si relativ plana.

Terenul se încadrează în categoria bun pentru fundare.

Pe terenul evaluat sunt edificate un numar de constructii cu caracter provizoriu de natura baracior, soproanelor (din lemn); evaluatorul nu are niciun fel de informatie privind proprietarul acestor constructii, autorizatii de constructie, suprafata, etc; constructiile nu participa la formarea valorii terenului evaluat si nici nu o diminueaza.

AMPLASAMENT

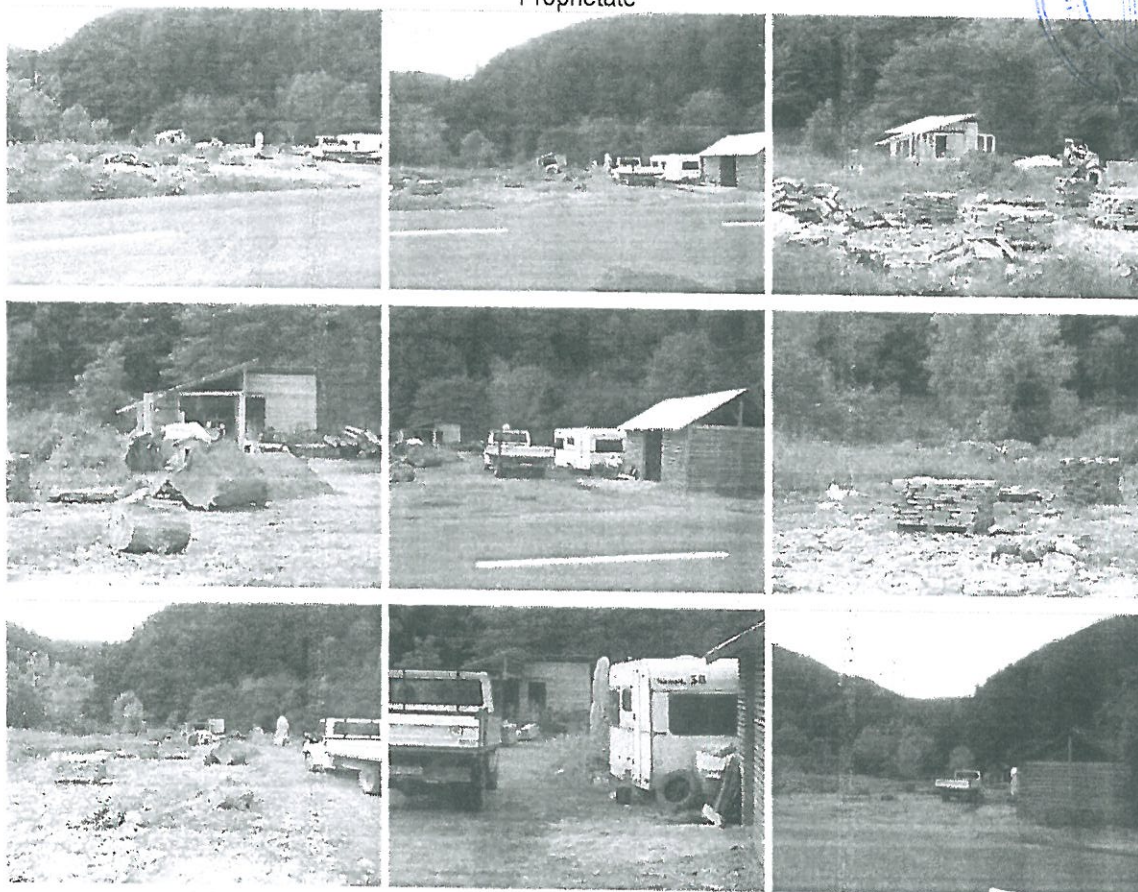


FOTOGRAFII

Vecinatati



Proprietate


Analiza pieței imobiliare specifice

Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale:

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel că de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite "subpiețe", acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară specifică proprietăților evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este de tip imobiliar, situat într-o zonă preponderent rezidențială.

Acest tip de teren liber NU este atractiv pentru o serie de potențiali utilizatori, neavând cale de acces auto la drumul comunal Tarcau-Ardeluta.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a comunei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și ofertă competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

În județul Neamț s-au construit în ultimii ani multe case și vile pentru locuit, ceea ce a dus la creșterea continuă a ofertei de terenuri. Zona în care este amplasată proprietatea analizată, a comunei Tarcau, este o zonă rezidențială rurală cu construcții vechi, vile P și P+1 și pensiuni agro-turistice.

La nivelul comunei Tarcau, nu se poate vorbi de o piață a proprietăților rezidențiale sau turistice funcțională, relativ echilibrată, piața pe care se efectuează tranzacții regulate și care oferă suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de proprietăți.

Valorile de tranzacție pentru astfel de proprietăți, amplasate în zone similare sunt cuprinse în intervalul valoric de 2-3 Euro/mp, în funcție de amplasament, potențialul de dezvoltare a zonei, a accesului, etc cât și de caracteristicile sale intrinseci: dimensiune, posibilități de expunere la stradă, dotări cu utilități.

Valorile de tranzacții pentru proprietăți similare au un trend descendent în ultimii 5 ani datorită crizei economice.

Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea de teren intravilan.

Cererea pentru asemenea proprietăți este influențată de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului (utilități, acces, peisaj, etc.), de potențialul de dezvoltare a zonei cât și de caracteristicile sale intrinseci (dimensiune, proporții, distanțe de transport, etc.).

În zona în care este amplasată proprietatea nu este o cerere relativă pentru astfel de proprietăți.

Echilibrul pieței

La nivelul comunei Tarcau și a zonei învecinate, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională în ceea ce privește terenurile libere, piața pe care nu se efectuează tranzacții regulate și care oferă puține date evaluatorului despre prețuri de tranzacționare ale proprietăților similare.

Se poate afirma că este o piață a cumparatorului, în sensul în care oferta depășește cu mult cererea, tranzacțiile fiind reprezentate și de factorii ocazionali.



4. EVALUAREA, ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

Cea mai bună utilizare a proprietății

Definiție " Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare "

Având în vedere amplasamentul, configurația, utilitatea și natura terenului, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația terenului va fi schimbată, apreciez că cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind teren liber pentru construcții.

4.1. Evaluarea terenului:

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celui de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a șase tipuri de abordări, cum ar fi:

- Comparatia directă
- Proportia(alocarea)
- Extractia
- Parcelarea
- Tehnica valorii reziduale
- Capitalizarea rentei (chiriei) de baza

4.1.1. Abordare prin comparatii:

Intrucat exista date comparabile oferite de piața, evaluarea a fost efectuată prin metoda comparațiilor. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor/ofertelor cu terenuri libere efectuate în zona. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ca elemente de comparație au fost luate în considerare numai acele caracteristici care au drept consecință variații importante ale prețurilor plătite pe piața terenurilor.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare - plată cash.

Comparabilele utilizate și grila de comparație este prezentată în Anexa 1. Din analiza efectuată, a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect, este comparabilă E.

**Valoarea estimată a terenului prin metoda comparațiilor este de:
11.395 Lei, echivalent a 2.520 Euro**

4.1.2. Abordare prin extractie:

Cea mai bună utilizare pentru terenul considerat liber.

Conform literaturii de specialitate cea mai bună utilizare poate fi definită precum urmează: "Utilizarea probabilă rațională și utilizarea legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, realizabilă financiar și care rezultă într-o valoare maximă a proprietății"

Utilizarea probabilă rațională și utilizarea legală se referă la cea mai des întâlnită utilizare a proprietății pentru zona de amplasare a proprietății de evaluat care este posibilă în mod rațional și nu contravine legislației în vigoare.

Metoda parcelării este utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare și există date de comparație pentru aceste tipuri de parcele. O parcelare planificată poate crea o proprietate mai bună acolo unde zonarea, utilitățile disponibile, condițiile comunale, accesul și alte elemente sunt într-o combinație favorabilă. Evaluatorul analizează o parcelare prin determinarea numărului și dimensiunilor loturilor ce pot fi create din punct de vedere fizic, legal și economic. Loturile propuse trebuie să fie în conformitate cu cerințele legale și să îndeplinească cerințele pieței locale.

Extractia este o variantă a metodei proporției, în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin deducerea valorii contribuției construcției estimate prin metoda costului de reconstrucție net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.



Aceasta metoda se bazeaza pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari. Acest raport este in general mai sigur atunci cand proprietatea de evaluat include constructii relativ noi.

In conditiile actuale de piata, in care vanzarile sunt foarte putine, este foarte greu de determinat un pret si o durata pentru vanzarea imobilelor edificate pe aceste terenuri.

Sinteza rezultatelor:

Ca urmare a investigațiilor și analizelor mele având în vedere criteriile de apreciere (adecvarea, precizia și cantitatea de informații) și ținând cont de factorii ce influențează valoarea (utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare), în opinia mea, **valoarea de piata a proprietatii, la data evaluarii este de 11.395 Lei echivalent a 2.520 Euro**, obținută cu abordarea prin comparație de piata.

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- ✓ valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ la estimarea valorii s-a ținut seama de destinația proprietății;
- ✓ valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locală;
- ✓ situația actuală a proprietății și scopul evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și de modalitățile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății;
- ✓ valoarea este o predicție;
- ✓ valoarea este subiectivă
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ evaluarea este opinia unei valori.

Valoarea Notariala 2016

CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI		BICAZ		CURS LEU - EURO		2016		4,5					
Nr crt	TERITORIUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI	Valoarea minima de piata a terenurilor											
		INTRAVALAN EUR/mp			EXTRAVALAN EUR/ha								
		Tereni construibili indiferent de folosinta			TERENURI AGRICOLE			TERENURI NE AGRICOLE					
		amplasate in zona :			ARABIL			ALTE FOLOSINTE					
Zona A		Zona B	Zona 1		Zona 2	Pasuni	Fasete	Lazari	Vii	Neagricole	Industria	Baza	
DE, DN, DJ			DE, DN, DJ										
0		1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
11	TARCAU												
	1.Ardelinta	1,5	0,5										
	2.Bratev	1,5	0,5										
	3.Cazaci	2	0,5										
	4.Schim Tarcau	1,5	0,5	1.000		1.200	1.300	1.000	300	1.200	3.200		
	5.Suraja	3	1										
	6.Tarcau	4	1										

Intravilan

Terenurile din intravilanul comunelor au fost impartite in doua zone - A si B - care se considera ca sunt construibile (indiferent de categoria de folosinta) si detin un potential de dezvoltare

- Zona A (de calcul a taxelor notariale) cuprinde terenurile din zona de impozitare A a localitatilor - conform Hotarari Consiliului Local - privind încadrarea comunelor pe ranguri si zone - precum si cele cu deschidere directa la DE, DN, DJ

- Zona B (de calcul a taxelor notariale) cuprinde toate terenurile care nu se încadrează in zona A, adica terenurile din zonele de impozitare B, C, D a localitatilor - conform Hotarari Consiliului Local privind încadrarea comunelor pe ranguri si zone

- Valoarea terenurilor din intravilan - neconstruibile sau cu interdicții de construire din urmatoarele motive: deschidere la strada - 12% din traversate de retele edilitare, in panta neconstanta - fara posibilitate de acces la retele edilitare, etc - se reduce cu 50% fata de valoarea zonii in care se încadrează. Terenul din intravilan neconstruibil sau, cu restrictii

Extravilan

- Terenurile extravilane de pe raza comunelor au fost impartite in doua grupe - terenuri agricole si neagricole

- Terenurile agricole au fost impartite la rându-le in doua categorii

- anul - zona I (cele situate la limita intravilanului si cu deschidere la DE, DN, DJ) si zona 2 (cele care nu se regasesc in zona 1, sunt amplasate periferic, fara de limita intravilanului si au deschidere la DE, DN, DJ)

- alte subcategorii de folosinta - pasuni, fasete, lazari, vii

- Terenurile neagricole sunt cele care nu ca si subcategorii de folosinta urmatoarele: neproducative, neproducative, paduri

- terenurile cu categoria de folosinta "pasuni" si "fasete" au fost clasificate intr-o singura categorie de folosinta reglementata de OUG nr 114/2015



Anexa I

ABORDAREA PRIN COMPARATII

Teren	COMPARABILE			
	A	B	C	D
Proprietate de evaluat				
Teren	Teren	Teren	Teren	Teren
1260	4.309	2.228	8.950	12.830
Suprafata teren	80	114	100	60
Deschidere (m)	en. Electrica			
Utilitati	nu			
en. Electrica, drum	relativa			
relativa	regulata			
Planseitate	la vanzare			
Forma	5			
Data vanzarilor	6			
Pret	Sat Schit Tarcau, com. Tarcau			
x	www.tocmai.ro			
Zona	Sat Schit Tarcau, com. Tarcau			
x	Sat Cezaci, com. Tarcau			
Sursa	www.tocmai.ro			
GRILA DE COMPARATIE				
De eval.	A	B	C	D
Pret de vanzare	4	5	6	4
Conditiile de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Corectii	0	0	0	0
Pret corectat	4	5	6	4
Dreptul de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectii	0	0	0	0
Pret corectat	4	5	6	4
Data vanzarilor	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectii	-10%	-10%	-10%	-10%
Pret corectat	4	5	5	4
Zona	superioara	superioara	superioara	superioara
Corectii	-20%	-20%	-20%	-15%
Pret corectat	3	4	4	3
Suprafata teren	4.309	2.228	8.950	12.830
Corectii	10%	5%	15%	25%
Pret corectat	3	4	5	3
Utilitati	similare	similare	similare	similare
en. Electrica, drum	0%	0%	0%	0%
Corectii	3	4	5	3
Pret corectat	rezidential / turistic	rezidential / turistic	rezidential / turistic	rezidential / turistic
Corectii	-30%	-30%	-30%	-30%
Pret corectat	2	3	3	2
Pret corectat final	2	3	3	2
Corectie totala neta	-44%	-47%	-42%	-33%
Corectie totala bruta	58%	54%	64%	71%





Se observe ca cele mai mici corectii totale brute le are comparabila E, rezulta :

	2.0	Euro/mp
TOTAL VALDARE PROPUSA TEREN (EUR/mp) - ROTUND	2.520	EURO
VALDARE TEREN	11.355	LEI

4.5218	Lei / Euro
Curs	BNR
Data	14.06.2016





OFERTE

Comparabila A:

<http://www.tocmai.ro/schitu-tarcau-teren-4309mp-central-15011426.html>

tocmai.ro Anunțuri Imobiliare Autorizate Evaluatori

Teren 4309mp, central
Pret: 4 EUR



Pret: 4 EUR

Solicita un imprumut online!
Pret: 4 EUR

Tip Imobil	Oferta vanzare
Imobil	Terminat
Tip Imobil	Centru
Suprafata	4309 mp
Tip Imobil	Terminat

2010-2012 Pius rearview side mir...

Free Shipping
143,80 AUD

Anunțuri de la casa

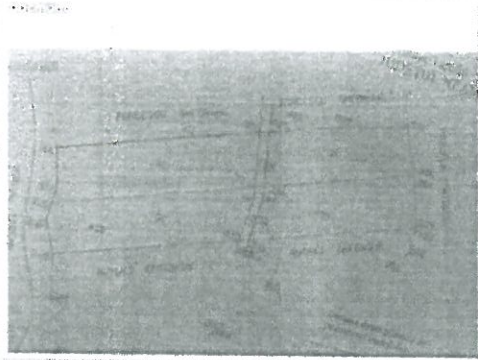
1,40 EUR

Comparabila B:

<http://www.tocmai.ro/schitu-tarcau-teren-intravilan-schit-tarcau-punct-cichiva-2228mp-12446218.html>

tocmai.ro Anunțuri Imobiliare Autorizate Evaluatori

Teren intravilan schit Tarcau, punct "Cichiva", 2228mp
Pret: 5 EUR



Pret: 5 EUR

Solicita un imprumut online!
Pret: 5 EUR

Tip Imobil	Oferta vanzare
Imobil	Terminat
Tip Imobil	Intravilan
Suprafata	2228 mp
Tip Imobil	Terminat



DOCUMENTE PUSE LA DIPOZIȚIA EVALUATORULUI



ROMANIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA TARCĂU
CONSILIUL LOCAL

7

HOTĂRĂRE
privind aprobarea inventarului terenurilor
ce fac parte din domeniul privat al comunei

Consiliul local al comunei Tarcău, județul Neamț,
Având în vedere prevederile cap 7, secțiunea 1 – „Administrația bunurilor” din Legea
215/2001, privind administrația publică locală.
Văzând referatul nr.3441/27.11.2003 al aparatului tehnic de specialitate prin care se propune
reactualizarea inventarului terenurilor ce fac parte din domeniul privat al comunei și proiectul de
hotărâre inițiat de primarul comunei Tarcău;
Cu avizul comisiilor de specialitate ale consiliului local;
In temeiul art. 38 alin (1), alin.(2) lit. "F" din Legea 215/2001 privind administrația publică
locală,

HOTARASTE:

- Art.1. Aprobă inventarul terenurilor care face parte din domeniul privat al comunei
conform listei anexă la prezenta hotărâre.
- Art.2. Secretarul comunei va comunica autorităților și persoanelor interesate prezenta
hotărâre.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ailficea Decebal

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar – Gheorghe Juncu

52
28.11.2003.



PRIMARIA TARCAU		LISTA INVENTARIERE 31.12.2012										GESTIUNEA DOMENIUL PRIVAT				TEREN - TARCAU		pag 1	
Nr crt	Denumirea bunurilor inventariate	U.M.	Stocuri		Cantitati		Pret unitar	Diferente		Valoarea contabila		Diferente		Valoarea de inventar		Depreciile			
			Faplice	Scriptice	Plus	Minus		Plus	Minus	Valoarea	Valoarea	Plus	Minus	Valoarea	Valoarea	Valoarea	Motivul		
1	Teren conces. Surdu Gabriel	mp	393.7	393.7	0	0	0	0	0	921.00	0	0	0	921.00	0	0			
2	Teren de inchiriat cupercarie	mp	563	563	0	0	0	0	0	845.00	0	0	0	845.00	0	0			
3	Teren de inch. Langer Ioan	mp	342	342	0	0	0	0	0	342.00	0	0	0	342.00	0	0			
5	Teren de inchiriat Ciuperca Cerasa	mp	620	620	0	0	0	0	0	554.00	0	0	0	554.00	0	0			
5	Teren de inch. Lomura Florin	mp	1141.88	1141.88	0	0	0	0	0	1141.00	0	0	0	1141.00	0	0			
6	Teren de inch. Trifan Vasile	mp	200	200	0	0	0	0	0	4681.00	0	0	0	4681.00	0	0			
7	Teren de inch. Pricop Gheorghe	mp	846	846	0	0	0	0	0	846.00	0	0	0	846.00	0	0			
8	Teren de inch. Lipovanu Cristian	mp	570.86	570.86	0	0	0	0	0	571.00	0	0	0	571.00	0	0			
9	Teren de inch. Miron C. tin	mp	293	293	0	0	0	0	0	439.00	0	0	0	439.00	0	0			
10	Teren de inch. Grigoriu Haralambie	mp	1000	1000	0	0	0	0	0	1500.00	0	0	0	1500.00	0	0			
11	Teren de inch. Grigoriu Haralambie	mp	300	300	0	0	0	0	0	7021.00	0	0	0	7021.00	0	0			
12	Teren de inch. Surdu C. tin	mp	500	500	0	0	0	0	0	500.00	0	0	0	500.00	0	0			
13	Teren de inch. Chelaru Valentin	mp	600	600	0	0	0	0	0	600.00	0	0	0	600.00	0	0			
14	Teren de inch. Vizitiu Benone	mp	400	400	0	0	0	0	0	600.00	0	0	0	600.00	0	0			
15	Teren de inch. Bestelju Benone	mp	400	400	0	0	0	0	0	10532.00	0	0	0	10532.00	0	0			
16	Teren de inch. Bestelju Virginia	mp	253	253	0	0	0	0	0	3488.00	0	0	0	3488.00	0	0			
17	Teren de inch. Nemtisor Mihai	mp	84	84	0	0	0	0	0	48.00	0	0	0	48.00	0	0			
18	Teren de inch. Benedec Neculai	mp	200	200	0	0	0	0	0	300.00	0	0	0	300.00	0	0			
19	Teren de inch. Grigore Maria	mp	608	608	0	0	0	0	0	912.00	0	0	0	912.00	0	0			
20	Teren de inch. Lupu Angela	mp	430	430	0	0	0	0	0	645.00	0	0	0	645.00	0	0			
21	Teren conces. Surdu Verona	mp	714	714	0	0	0	0	0	16710.00	0	0	0	16710.00	0	0			
22	Teren de inch. Grabinou Ioan	mp	729	729	0	0	0	0	0	21064.00	0	0	0	21064.00	0	0			
23	Teren conces. Panait Elena	mp	510	510	0	0	0	0	0	11937.00	0	0	0	11937.00	0	0			
TOTAL PAG 1																	86197.00		
Numele si prenumele			Comisia de inventariere										Gestionar		Contabilitate				
Semnatura			Responsabil comisie		Membri		Membri		Membri		Membri		Membri		Membri		Membri		
			Radu Ramona		Sangu Georgeta		Tanase Lucretia		Alinca Dumitru								Bacsi Micaela		

Mentionez ca toate bunurile si valcrite banesti din gestiune au fost inventariate si consemnate in listele de inventar

Unit in prezenta mea si nu au ramas bunuri neinventariate.



Nr. crt.	Denumirea bazei	Tipul moșii	Anul achiziției	Cămin	Identificarea în Inventar		P	Vechit. PAIC	Categoriile	Pag. nr. 1/30
					Poz. C	P. val.				
1	strada PRINCIPALĂ	URBANA	TARGU JIU	DA						
2	strada PRINCIPALĂ	URBANA	TARGU JIU	DA						
3	Drum. Capra	URBANA	TARGU JIU	DA						
4	Drum. Cămin	URBANA	TARGU JIU	DA						
5	Drum. J. Blănișii noi	URBANA	TARGU JIU	DA						
6	Drum. C. Valea	URBANA	TARGU JIU	DA						
7	Ulia Săraci	URBANA	TARGU JIU	DA						
8	Ulia F. Bănuș și C. Z. A.	URBANA	TARGU JIU	DA						
9	Ulia ANI	URBANA	TARGU JIU	DA						
10	Urb. Crăina ANI	URBANA	TARGU JIU	DA						
11	Urb. Anini	URBANA	TARGU JIU	DA						
12	Ulia Bănuș și C. Z. A.	URBANA	TARGU JIU	DA						
13	Urb. Ușca Văcaș	URBANA	TARGU JIU	DA						
14	Urb. Mădușari	URBANA	TARGU JIU	DA						



nr. crt.	nr. lot	teren	comuna	nr. crt.	DA	teren de locuit
52	lot 34	teren	TARGAU	448	DA	teren de locuit
53	lot 35	teren	TARGAU	847	DA	teren de locuit
54	lot 36	teren	TARGAU	96	DA	teren de locuit
55	lot 37	teren	TARGAU	472	DA	teren de locuit
56	lot 38	teren	TARGAU	735	DA	teren de locuit
57	lot 39	teren	TARGAU	273	DA	teren de locuit
58	lot 40	teren	TARGAU	890	DA	teren de locuit
59	lot 41	teren	TARGAU	804	DA	teren de locuit
60	lot 42	teren	TARGAU	230	DA	teren de locuit
61	lot 43	teren	TARGAU	427	DA	teren de locuit
62	lot 44	teren	TARGAU	736	DA	teren de locuit
63	lot 45	teren	TARGAU	476	DA	teren de locuit
64	lot 46	teren	TARGAU	300	DA	teren de locuit
65	lot 47	teren	TARGAU	352	DA	teren de locuit
66	lot 48	teren	TARGAU	1951	DA	teren de locuit



Consiliul local și Primăria
comuna Tarcău, județul Neamț
Nr. 368 din 01.02.2016

MODEL-CADRU

Contract de închiriere

cap. I Părțile contractante

- a) Consiliul local Tarcău reprezentat de primarul comunei IULIAN GĂINĂ în calitate de locatar (administrator);
- b) Persoana fizică/ ~~Persoana juridică~~ COJECARU MARIA cu domiciliul/sediu în COM. TARCĂU, SAT TARCĂU reprezentată prin — în calitate de — identificată prin actul de identitate — (CNP) — cod unic de înregistrare — în calitate de locatar (chiriaș);

cap. II Obiectul contractului

art. 1 Obiectul contractului îl reprezintă darea în folosință (chirie) a următoarelor bunuri aparținând domeniului public/privat al comunei aflate în administrarea locatarului:

1. spații: — în suprafață de — mp cu destinația — imobil situat în satul — comuna Tarcău, județul Neamț;
2. terenuri:
- a) curți și construcții — mp
 - b) agricol FINETE mp total din care la categoria de folosință:
 - 600 FINETE mp
 - — mp
 - — mp
 - — mp

Bunurile care fac obiectul prezentului contract au fost predate de locatar către locatar conform procesului verbal nr. 398 din 01.02.08 sunt identificate prin schița de pian anexă

cap. III Durata contractului, chiria, impozitele și taxele locale;

- art. 2 Contractul se încheie pe o durată de ~~un an / doi / trei / patru~~ / cinci ani cu posibilitatea prelungirii acestuia, pe o perioadă egală cu cea inițială, la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, prin acordul ambelor părți
- art. 3 Chiria datorată de locatar pentru bunurile utilizate este de 0,05 lei/an astfel:
- a) pentru spațiu — lei/mp/an,
 - b) pentru teren 0,05 lei/mp/an:
 - teren curți și construcții — lei/mp/an.
 - agricol FINETE 0,05 lei/an total din care la categoria de folosință:
 - FINETE 0,05 lei/mp/an
 - — lei/mp/an
 - — lei/mp/an
 - — lei/mp/an
- art. 4 Chiria se plătește în patru tranșe egale la termenele prevăzute de lege pentru plata impozitului pe clădiri și a impozitului/taxei pe teren, La începutul fiecărui an chiria datorată se reactualizează pe baza coeficientului de paritate leu - dolar, ea neputând fi mai mică decât cea stabilită la semnarea contractului și se consemnează în anexa nr. 1 la contract;



art. 5 Pentru bunurile preluate în folosință locatarul datorează impozitele și taxele locale stabilite prin lege.

cap. IV Obligațiile părților

art. 6 Locatarul se obligă:

- să predea bunurile ce fac obiectul prezentului contract pe bază de proces verbal libere de sarcini;
- să nu tulbure pe locatar în posesia și folosința bunurilor pe durata executării contractului dacă sunt respectate clauzele contractuale
- să urmărească modul de derulare a contractului
- să restituie sumele încasate în plus cu titlu de chirie, impozite și taxe locale, dobânzi și penalități de întârziere în cazul încetării contractului prin acordul ambelor părți sau la invocarea forței majore, sau să le compenseze cu alte obligații bugetare ale locatarului;
- să sprijine locatarul, în condițiile legii, să execute la timp și integral prevederile contractuale

art. 7 Locatarul se obligă:

- să utilizeze bunurile închiriate conform destinației acestora sau celei date prin contract;
- să nu execute lucrări fără acordul locatarului de natură să schimbe destinația și structura spațiului și/sau categoria de folosință a terenurilor;
- să execute lucrările de întreținere și reparații curente la construcții pe proprie cheltuială;
- să restituie bunurile la încetarea contractului de închiriere, cel puțin în starea în care le-a primit.

cap V Încetarea contractului

art. 8 Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirare prin atingere la termenul pentru care a fost încheiat dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia prin act adițional;
- b) la solicitarea locatarului, când bunul închiriat este scos spre concesiune, în condițiile legii. În această situație locatarul este obligat să notifice locatarul cu 30 zile înainte de a rezilia contractul de închiriere, sub sancțiunea decăderii, și să restituie sumele încasate în plus cu titlu de chirie, impozit sau taxă,
- c) pentru executarea necorespunzătoare sau neexecutarea clauzelor contractuale de către locatar sau locatar, caz în care obligațiile se sting la data încetării contractului;
- d) pentru neplata chiriei, impozitelor și taxelor locale, dobânzilor și penalităților de întârziere timp de șase/nouă/12 luni de la data semnării contractului sau de la data efectuării ultimei plăți; în acest caz locatarul este obligat să achite chiria, impozitele și taxele locale, dobânzile și penalitățile de întârziere integral până la data rezilierii contractului;
- e) în caz de forță majoră la solicitarea părții care o invocă;

cap VI Alte dispoziții

art. 9 Plata chiriei se face în numerar la casieria primăriei sau prin virament în contul Consiliului local deschis la Trezoreria orașului Bicăz;

Neplata la termenele stabilite a chiriei, impozitului pe clădiri și taxei pe teren pentru bunurile închiriate atrage după sine calculul de dobânzi de întârziere și penalități de întârziere, în cuantumul stabilit de lege pentru impozitele și taxele locale, pe care locatarul este obligat să le achite sub sancțiunea rezilierii contractului;

art. 10 În cazul în care contractul încetează, obligațiile pecuniare se stabilesc la data încetării contractului, locatarul având obligația de a restitui eventuale sume încasate în plus, iar locatarul de a achita sumele datorate, cu titlu de chirie, impozit, taxă, dobânzi sau penalități de întârziere;

art. 11 Forța majoră apără de răspundere partea care o invocă dacă este comunicată în cel mult trei zile celeilalte părți în contract;

art. 12 Eventuale litigii apărute în derularea prezentului contract se vor soluționa între părți, în caz



contrar fiind de competența instanței de drept civil de la sediul locatorului;
art. 13 Dollarul la încheierea contractului este de _____ lei la cursul oficial al B.N.R.

cap VI Alte clauze

art. 14 Cusacordul locatorului se pot acorda reduceri, scuturi, eșalonări sau amânări la plata chiriei, impozitului pe clădiri și taxei pe teren, a dobânzilor și/sau penalităților de întârziere în situații de forță majoră sau alte cazuri deosebite în condițiile stabilite prin lege.

600 eur / 20,0510 / eur = 29,91

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat și semnat astăzi _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Locator (administrator),

Primăria Consiliul local Tarcău
primar IULIAN SAȚINA
L.S.
Zat legalitatea actelor,
SECRETAR
L.S. GEORGHIE JUNG

Vizat C.F.P. CONTABIL
L.S. NICOLAE MIHAI

Locatar (chiriaș),

Persoană fizică/Persoană juridică
COJOCARI MARIA
L.S.

David

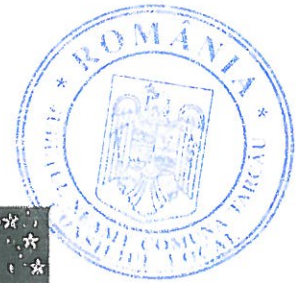
Anexă

Sume datorate anual de locatar

Început de contract	Data	Valoarea dolarului	Chiria anuală	Impozit	Taxă teren
An contractual	Data	Valoarea dolarului	Chiria anuală reactualizată	Impozit	Taxă teren
Prelungit contract act adițional nr. /					



COMUNA TARCĂU, JUDEȚUL NEAMȚ, ROMÂNIA
P R I M Ă R I A
Adresa: comuna Tarcău, județul Neamț, cod poștal: 617445;
Telefon: 0233/240066, 0233/240951, fax: 0233/206253;
e-mail: primariatarcau@yahoo.com web site: www.tarcau.ro



NR. 5983 din 30.07.2015

ACT ADITIONAL
la contractul de inchiriere nr.389/05.02.2008

I. Incheiat astazi, data 30.07.2015, intre urmatoarele parti contractante :

1. Consiliul local al comunei Tarcău, reprezentat legal de catre primarul comunei-domnul **Gaina Iulian**-in calitate de locatar, si
2. Doamna **Cojocaru Maria** domiciliata in sat Tarcău, comuna Tarcău, CNP : 2590411270581 , in calitate de locatar.

II. Contractul de inchiriere nr.389/05.02.2008 se modifica dupa cum urmeaza :

3. Obiectul contractului il constituie modificarea suprafetei anterioare de 600mp la 1260mp fanete conform masuratorilor cadastrale, la pretul de 0,03 euro/mp/an.

4. Plata chiriei se face in doua transe egale stabilite de codul fiscal pentru plata impozitelor si taxelor locale respectiv prima transa pana la data de 31.03. si a doua la 30.09 a anului in curs.

5. Plata chiriei se va face in lei prin transformarea chiriei stabilite in euro, iar pentru neplata la termen locatarul datoreaza majorari de intarziere in quantum de 2%/luna sau fractiune de luna care se actualizeaza conform legii.

6. Pe langa chiria anuala locatarul datoreaza taxa pe teren, in conformitate cu prevederile codului fiscal care se va achita la acelasi termen prevazut pentru achitarea chiriei.

III. Celelalte prevederi contractuale raman neschimbate.

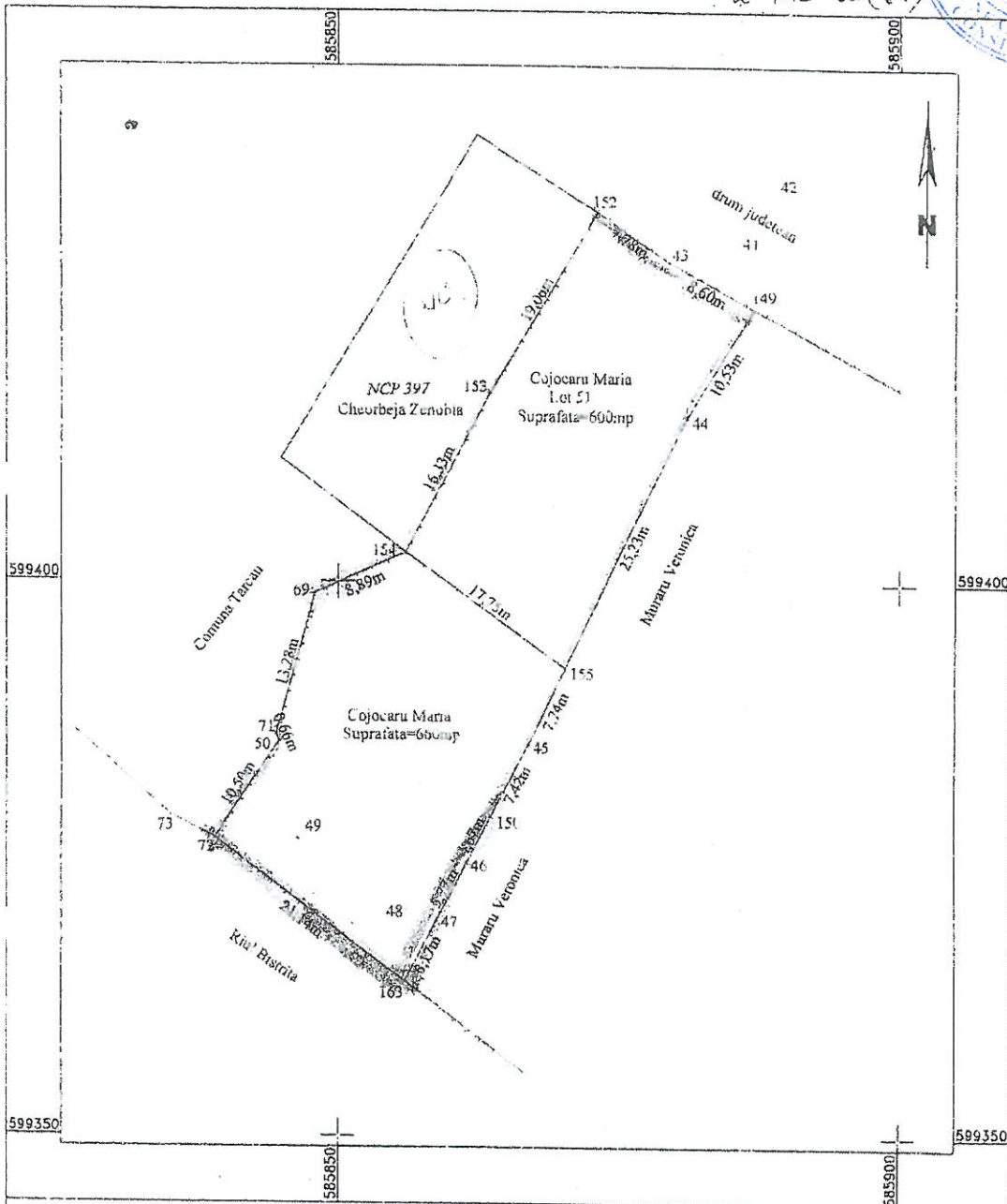
Prezentul act aditional s-a incheiat in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

Locatar,
COMUNA TARCĂU
Prin Reprezentant Legal
Primar IULIAN GAINA

Locatar,
Cojocaru Maria



15 NR 60 (61)



Ing. VIJEU I. Gabriel Fabian		Obiectiv:	Faza:
PROIECTAT	ing. VIJEU I. Gabriel Fabian	Identificare limite, suprafețe și vecinătăți	
ARHITECT	ing. VIJEU I. Gabriel Fabian	Amplasament:	
DESENAT	ing. VIJEU I. Gabriel Fabian	Intavilare Tarcea, com. Tarcea, jud. Neamt	Obs.
VERIFICAT	ing. VIJEU I. Gabriel Fabian	Beneficiar: Comuna Tarcea	
<p style="text-align: center;">CERTIFICAT AUTORIZARE Scrie nr. 130 Ing. VIJEU I. Gabriel Fabian Ing. VIJEU I. Gabriel Fabian</p>		Scara 1:500	PLAN DE SITUATIE
		data 20.2	



DOCUMENTAȚIE DE LICITAȚIE

CAIET DE SARCINI
și
INSTRUCȚIUNI

PENTRU LICITATIA PUBLICĂ DESCHISĂ CU STRIGARE
CARE ARE CA OBIECT VÂNZAREA
UNEI SUPRAFETE DE TEREN
SITUATĂ ÎN INTRAVILANUL TARCĂU
COMUNA TARCĂU, JUDEȚUL NEAMȚ,
APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI



1. OBIECTUL LICITATIEI SI CADRUL LEGAL

Obiectul licitației îl constituie vânzarea unei suprafețe de teren, situată în intravilanul satului Tarcău, comuna Tarcău, județul Neamț, aparținând domeniului privat al comunei și identificat individual prin planul cadastral și de încadrare în zonă, anexate la prezentul caiet de sarcini.

Terenul sunt identificate în inventarul comunei la poziția lot. 51 sat Tarcău conform Hotărârii nr. 52/28.11.2003, modificată și completată prin Hotărârea nr. _____.

Actele normative care stau la baza organizării și desfășurării licitației sunt:

1. Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
2. Hotărârea Consiliului local al comunei Tarcău de aprobare a vânzării prin licitație publică a unei suprafețe de teren;
3. Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism aprobat prin hotărâre de Consiliul local al comunei Tarcău;
4. Raportul de evaluare al terenului.

2. CONDIȚIILE ȘI MODUL DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică română sau străină care are capacitatea materială necesară achitării contravalorii terenului.

Pentru aceasta, persoana interesată va depune odată cu cererea de înscriere și documentele de identificare ale persoanei fizice sau juridice, declarația angajament privind plata prețului la care se va adjudeca terenul în urma desfășurării procedurilor de licitație, certificat fiscal privind achitarea impozitelor și taxelor locale precum și a impozitelor și taxelor datorate la bugetul statului și bugetul fondurilor speciale, după caz.

Înscrierea la licitație se face până la data _____, ora 12.00 prin depunerea unei cereri scrise la registratura primăriei însoțită de documentele specificate în aliniatul precedent și copiile după documentele privind achitarea următoarelor taxe:

taxei de participare	500 lei
garanție de participare	10% din prețul de pornire la licitație
caietului de sarcini	50 lei

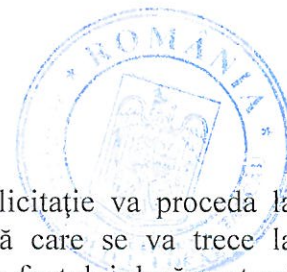
Selecția candidaților va fi afișată în data de _____ ora 12,00 la sediul Primăriei comunei Tărcău.

Licitația se va desfășura pe data de _____ ora _____ în prezența comisiei de licitație, în componența stabilită prin dispoziție de către primarul comunei Tarcău cu respectarea hotărârii emise de către consiliul local. Comisia lucrează și adoptă hotărâri cu majoritatea membrilor săi .

3. PREȚUL DE PORNIRE AL LICITAȚIEI

Prețul de pornire al licitației este de _____ fiind stabilit prin hotărârea Consiliului local al comunei Tarcău.

Pasul de strigare cu care se plusează oferta precedentă este de minimum 5% din prețul de pornire calculat prin rotunjire la partea întreagă.



4. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

După declararea deschiderii ședinței de licitație comisia de licitație va proceda la verificarea în prealabil a îndeplinirii condițiilor de publicitate după care se va trece la verificarea cererilor depuse și a prezenței ofertanților, precum și asupra faptului dacă sunt cel puțin două persoane înscrise pentru a licita.

În cazul în care nu sunt depuse minim două cereri de participare se va reprograma o nouă licitație în aceleași condiții după un interval de 15 zile, de două ori consecutiv, cu efectuarea publicității cerute de lege. În acest caz, dacă nici după a treia ședință nu se poate înstrăina terenul din lipsă de ofertanți comisia de licitație poate trece la vânzarea acestuia prin negociere directă, negociere care va fi supusă ulterior aprobării consiliului local.

Comisia trece la prezentarea imobilului care se vinde, a prețului de pornire al licitației și a pasului cel mai mic admis la prima strigare. Procedura de desfășurare a licitației, pe care o va îndeplini președintele comisiei, este următoarea:

- se prezintă prețul de vânzare al imobilului;
- se prezintă pasul minim de strigare;
- se întreabă care este prima ofertă;
- se înregistrează prima ofertă și se întreabă cine oferă mai mult, de trei ori consecutiv;
- în cazul plusării ofertei inițiale cu cel puțin pasul minim se întreabă din nou dacă cineva oferă mai mult până când oferta prezentată nu mai este plusată nici după cea de a treia strigare, caz în bunul imobil scos la vânzare se adjudecă ultimului ofertant;
- declararea ca adjudecat a terenului de către președintele comisiei de licitației.

În cazul în care nu se oferă prețul minim solicitat lotul de teren se va retrage de la licitație și va face obiectul unei noi licitații, reorganizată de cel mult două ori consecutiv în termen de 15 zile, cu efectuarea publicității cerute de lege sau a unei negocieri directe după reorganizarea fără succes a licitației de încă două ori.

Modul de desfășurare a ședinței de licitație, ofertele prezentate, oferta câștigătoare și numele câștigătorului, alte operațiunile desfășurate de comisie se vor consemna într-un proces verbal, urmând ca în baza acestuia să se încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică în termen de 30 de zile.

5. ALTE DISPOZIȚII

Terenul care se înstrăinează este situat în intravilanul satului Tarcău, cu acces la direct la drumul comunal Tarcău – Ardeluța. Imobilul nu este înscris în cartea funciară a comunei Tarcău fiind măsurat cadastral. La această dată terenul este închiriat, contractul de închiriere urmând să înceteze la data adjudecării terenului în urma procedurilor de licitație.

Modul de organizare și desfășurare a licitației poate fi contestat de orice persoană interesată, pe parcursul desfășurării ședinței de licitație sau cel târziu în termen de 3 zile lucrătoare de la data desfășurării.

În cazul în care contestația este formulată până la momentul adjudecării competența de soluționare aparține instanței de contencios administrativ.

Contestația se va depune la registratura Primăriei Tarcău, urmând a fi soluționată, după caz, în termen de 48 de ore de primarul comunei Tarcău prin dispoziție sau înaintată cu documentația aferentă Tribunalului Neamț – secția comercială și de contencios administrativ. Dacă persoana care a formulat contestația se consideră nedreptățită prin soluția adoptată de primarul comunei Tarcău, dispoziția poate fi atacată în instanța de contencios administrativ în termenul prevăzut de lege.

Atacarea dispoziției duce la suspendarea de drept a formalităților de vânzare a terenului până când instanța va da o soluție definitivă.

Procesul verbal al ședinței de licitație se va încheia într-un singur exemplar, participanților la licitație și persoanelor interesate înmânându-se la cerere o copie certificată „conform cu originalul”

Garanția de participare constituită cu ocazia înscrierii la licitație va constitui plată în avans pentru câștigător, iar în cazul celor care au participat la licitație și au fost declarați necâștigători s-au au fost respinși la verificarea administrativă se restituie în termen de cel mult trei zile lucrătoare.

Taxa de participare la licitație și contravaloarea prezentului caiet de sarcini nu se restituie ofertanților.

Cu ofertantul declarat câștigător se va încheia în formă autentică scrisă un contract de vânzare-cumpărare după expirarea termenului de contestare, în termen de 30 zile, sau după rămânerea definitivă a soluției dată de instanța de contencios administrativ în cazul contestației respinse.

În urma încheierii contractului predarea efectivă a terenului se va face pe bază de proces verbal încheiat între părți, cu precizarea limitelor și a vecinilor, la care se va anexa și un extras după cartea funciară în care figurează terenul pe numele proprietarului.

Toate operațiunile ulterioare încheierii contractului de vânzare-cumpărare sunt supuse dispozițiilor comune prevăzute de codul civil.

Anexe la caietul de sarcini :

1. plan de situație și încadrare în zonă;
2. certificat de urbanism pentru informare