



HOTĂRÂRE

privind vânzarea prin licitație publică a unei suprafete de teren
apărținând domeniului privat al comunei Tarcău

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. 5.636/16.07.2015 formulată de domnul Panainte Hristache, prin care solicită cumpărarea unor suprafete de teren situate în intravilanul localității Tarcău situate în proprietatea locuinței proprietate personală;

Văzând expunerea de motive a viceprimarului comunei, proiectul de hotărâre anexat și raportul de specialitate al compartimentelor urbanism și amenajarea teritoriului nr. 7.003/04.09.2015;

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

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a două loturi de teren aparținând domeniului privat al comunei Tarcău după cum urmează:

1. Lot. nr. 90_1 în suprafață de 459 mp identificat prin planul de situație prevăzut în anexa nr. 2;

2. Lot. nr. 90_2 în suprafață de 485 mp identificat prin planul de situație prevăzut în anexa nr. 4;

(2) Se însușesc rapoartele de evaluare ale suprafetelor de teren scoase la vânzare conform alin. (1), rapoarte prevăzute în anexele nr. 1 și nr. 3.

Art. 2 (1) Se stabilește prețul de pornire al licitației după cum urmează:

1. pentru Lot nr. 90_1 1.067 euro;

2. pentru Lot nr. 90_2 825 euro

(2) Se stabilesc taxa de participare la licitație la 500 lei, contravaloarea caietului de sarcini la 50 lei și garanția de participare de 10% din prețul de pornire la licitație, respectiv contravaloarea în lei la data constituirii acesteia pentru fiecare lot în parte.

Art. 3 Licităția se va organiza în termen de 30 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. 4 Selecția și participarea ofertanților la licitație se va face în conformitate cu prevederile din caietul de sarcini prezentat în anexa nr. 5 la prezenta hotărâre.

Art. 5 Se desemnează reprezentanții consiliului local în comisia de licitație, care va fi numită ulterior prin dispoziție a primarului comunei Tarcău, după cum urmează:

1. MĂCIUCĂ MIRCEA
2. PAVELESCU DAN

Art. 6 Primarul comunei va duce la îndeplinire prevederile ce decurg din emiterea prezentei hotărâri, inclusiv cele privind perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică cu fiecare persoană care și-a adjudecat bunurile imobile prevăzut la art. 1 prin licitație.

Art. 7 Anexele 1, 2, 3, 4 și 5, fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei Tarcău și va fi comunicată primarului comunei, Instituției Prefectului județului Neamț și persoanelor interesate, prin grija secretarului comunei Tarcău.



Contrasemnează pentru legalitate,
secretar comună Gheorghe Juncu

Nr. 54 din 11 septembrie 2015

Număr consilieri locali în funcție 10

Hotărârea a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului local al comunei Tarcău cu un număr de 10 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotrivă din totalul de 10 consilieri prezenți

RAPORT DE EVALUARE

BENEFICIAR:

PANAITE HRISTACHE
PRIMARIA COMUNEI TARCAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU

DESTINATAR:

PRIMARIA COMUNEI TARCAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU

OBJEKTUL EVALUĂRII:

Teren intravilan (LOT 1) în suprafața de 459 mp, amplasat în 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-Neamț, județul Neamț
Tel./Fax: 0233-273.809, Mobil: 0766-266.622, email: sisted.eval@gmail.com, web: www.sistedeval.ro

Către,

PANAITE HRISTACHE
PRIMARIA COMUNEI TARCAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea "Teren intravilan", categoria arabil în suprafața de 459 mp, fără carte funciară, fără numar cadastral, situat în localitatea Tarcau, comuna Tarcau, jud. Neamț, proprietatea comunei Tarcau.

Prezentul raport de evaluare se adresează d-lui PANAITE HRISTACHE, PRIMARIEI COMUNEI TARCAU / CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI TARCAU în calitate de beneficiar și destinatar.

Accesul la amplasament este posibil cu mijloace de transport auto pe DN15 Piatra Neamț – Bicaz..

Evaluarea este elaborată în scopul vânzării, raportul neputând fi utilizat în alt scop.

Terenul evaluat, categoria arabil, este marginit pe latura nordică de magistrala de gaz metan și drumul național, la mică distanță de zona de protecție CFR. Ca urmare, este practic imposibil trecerea acestuia în categoria curți-construcții, obținerea autorizației de construire și edificarea de construcții. Singura destinație posibilă a terenului ramane cea agricolă.

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

Evaluarea a fost întocmită cu abordarea prin piata. În urma aplicării metodei de evaluare – metoda comparărilor, valoarea obținută este:

➤ Abordare prin piataV = 4.711 Lei

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare evaluate la nivel de prețuri 11.08.2015, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este situată în jurul valorii obținute cu abordarea prin comparație de piata:

4.711 Lei, echivalent a 1.067 Euro

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

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
- Sinteză
- 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 cunoștințelor și informațiilor detinute, certificam că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificam că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartitioare din punct de vedere profesional.

În plus, certificam că nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de Evaluare 2015 și Standardele Internationale de Evaluare, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatoarea a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și 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.11798/2015.

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

Cozma Mihai Mugurel
Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



SINTEZA

Proprietatea evaluata	"Teren intravilan" (LOT 1), in suprafata de 459 mp		
Adresa	Localitatea Tarcau, com. Tarcau, jud. Neamt	Proprietar	COMUNA TARCAU
Data evaluarii	11.08.2015	Solicitantul	PANAITE HRISTACHE
Data inspectiei	11.08.2015		
Destinatar	PANAITE HRISTACHE PRIMARIA COMUNEI TARCAU CNSILIU LOCAL AL COMUNEI TARCAU	Documente puse la dispozitia evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> • Hotarare privind modificarea si complatarea inventarului terenurilor care fac parte din domeniul privat al comunei. • Lista inventariere terenuri; • Identificare limite si vecinatati; • Plan de situatie.
Beneficiar	PANAITE HRISTACHE COMUNA TARCAU	Ocupantul	PANAITE HRISTACHE
Tipul valorii	Valoarea de piata	Nume chirias	PANAITE HRISTACHE
Cea mai buna utilizare	Teren liber - arabil	Date privind inchirierea :	-
Sarcini privind proprietatea : necunoscute – nu s-a prezentat Extras de CF evaluatorului			

INFORMATII PRIVIND PROPRIETATEA :

Tipul proprietatii : Teren intravilan

Descriere proprietate : Teren intravilan, categoria arabil (LOT 1) cu suprafata de 459 mp

DATE PRIVIND LOCALIZAREA

Amplasare	Localitatea Tarcau, com. Tarcau, jud. Neamt. Zona in care este amplasata proprietatea este zona centrala a comunei Tarcau
Accesul	Accesul la amplasament este posibil cu mijloace de transport auto, prin DN15 Piatra Neamt – Bicaz si drum acces.
Vecinatati	Conform plan de situatie prezentat si anexat, vecinatatile proprietatii sunt: <ul style="list-style-type: none"> • N – DN15; • E – Panaite Hristache; • S – cale acces; • V – cale acces.

ABORDAREA EVALUARII

ABORDAREA EVALUARII	Abordarea prin comparatie	x
	Abordarea prin extractie	-

REZULTATELE EVALUARII

Abordarea prin comparatie : 4.711 Lei

Abordarea prin metoda extractiei: -

OPINIA EVALUATORULUI : 4.711 Lei, valoare de piata

- valoarea nu include TVA
- cursul de schimb luat in considerare este de 4,4156 Lei/Euro (cursul valutar BNR valabil in data de 11.08.2015).
- valoarea este valabila in conditiile si ipotezele specificate in raport

Cozma Mihai Mugurel
 Evaluatoare autorizat EPI, FBM
 Membru Consiliul National ANEVAR



2. SFERA MISIUNII EVALUĂRII

Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a tinut 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 verificari sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de utilizare, în afară 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 informat 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 conduca la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluаторul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluătorul a utilizat în estimarea valorii cu numai informațiile pe care le-a avut la dispozitie și a documentelor și informațiilor primite de la proprietar, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- Terenul evaluat, categoria arabil, este marginit pe latura nordică de magistrala de gaz metan și drumul național, la mică distanță de zona de protecție CFR. Ca urmare, este practic imposibil trecerea acestuia în categoria curți-construcții, obținerea autorizației de construire și edificarea de construcții. Singura destinație posibilă a terenului ramane cea agricolă.
- Identificările s-au realizat de evaluator. Nu s-au realizat cintăriri, numararea sau expertiza tehnică;
- Declarațiile clientului, susținute cu acte au fost considerate ca fiind de buna credință;
- Valorile estimate în EUR și LEI, sunt valabile atât timp cat 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 odată 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 legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depuna marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti 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 distribuire a valoarei pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afară cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Evaluatorul presupune că utilizatorul acestui raport a primit copii ale actelor de proprietate precum și fotografii;
- 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 piata);
- 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

evaluatorului.

Obiectul evaluării: "Teren intravilan", categoria arabil (LOT 1) în suprafața de 459 mp, situat în localitatea Tarcau, comuna Tarcau, jud. Neamț, proprietatea comunei Tarcau.

Scopul evaluării: Acest raport a fost elaborat pentru utilizarea exclusivă a Primariei 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 predata 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 neverificând 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 recomandarilor 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 Standardele 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 piață 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 ipotecic.

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar.

Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 11.08.2015, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

Moneda raportului

Conform solicitarii destinatarului opinia finală a evaluării va fi prezentată în Lei, Euro.

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fie platită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțare (rate, leasing etc.).

Inspectia proprietății

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 11.08.2015. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost preluate documentele necesare, s-au facut descrieri și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Informatiile utilizate și surse de informații**↓ Informatii:**

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Planul de ansamblu și suprafețele construcțiilor;
- Utilizarea actuală;
- Informații privind piata imobiliară locală (preturi, chirii, tranzactii cu imobile similare, etc.)
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

↓ Sursele de informații au fost:

- ✓ Reprezentantul beneficiarului care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situatie juridica, tehnico-economica, utilizare, reparatii, etc.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ baza de date a evaluatorului și informații despre piata imobiliară obținute de la alți participanți pe piață locală și agenții imobiliare;
- ✓ presa de specialitate;
- ✓ internet.

Clauze de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, interval în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general cand are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pielei specifice, precum și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifica semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționat. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul decărat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

3. PREZENTAREA DATELOR

Obiectul evaluării, situația juridică, Identificarea proprietății, localitatea, zona, vecini.:

Teren intravilan, categoria arabil (LOT 1) în suprafața de 459 mp, situat în localitatea Tarcau, comuna Tarcau, jud. Neamț, proprietatea comunei Tarcau.

Accesul la amplasament este posibil cu mijloace de transport auto din DN15 Piatra Neamț-Bicaz și cale de acces comunala.

Datele amplasamentului.

În zonă nu se fac prezenți factori de poluare fizică.

Conform plan de situație prezentat și anexat, vecinatatile proprietății sunt:

- N – DN15;
- E – Panaite Hristache;
- S – cale acces;
- V – cale acces.

Asigurarea cu utilități:

Zona în care se află proprietatea evaluată dispune de următoarele utilități: retele de energie electrică, drum;

Descrierea proprietății, caracteristici tehnice

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

- Proprietatea supusă evaluării, este constituită din teren intravilan, categoria arabil, în suprafața de 459 mp, cu forma relativ regulată și relativ plană.
- Terenul evaluat, categoria arabil, este marginit pe latura nordică de magistrala de gaz metan și drumul național, la mică distanță de zona de protecție CFR. Ca urmare, este practic imposibil trecerea acestuia în categoria curți-construcții, obținerea autorizației de construire și edificarea de construcții. Singura destinație posibilă a terenului ramane cea agricolă.

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 salarilor, numărul de locuri de muncă precum și sa 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 pericolată.

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 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



factorii, 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-Ardelută.

In analiza acestei pieței 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

In județul Neamț s-au construit in ultimii ani multe case și vile pentru locuit, ceea ce adus 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 piata a proprietatilor agricole, rezidențiale sau turistice funcțională, relativ echilibrată, piata 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 2-5 Euro/mp, în funcție de amplasament, potentialul de dezvoltare a zonei, a accesului, etc cat și de caracteristicile sale intrinseci: dimensiune, posibilități de expunere la strada, dotări cu utilități.

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

Analiza cererii

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

Cererea pentru asemenea proprietăți este influențată de atraktivitatea 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, piață 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 piata a cumpăratorului, în sensul în care oferta depășeste 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 adekvat, 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 piata a unei proprietati de tipul celui de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a sase tipuri de abordari, cum ar fi:

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

4.1.1. Abordare prin comparatii:

Intrucat exista date comparabile oferite de piata, evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor. Aceasta este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor/ofertelor cu terenuri libere efectuate in zona. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemănari sau diferențieri.

Ca elemente de comparatie au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata terenurilor.

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare - plata cash.

Comparabilele utilizate si grila de comparatie este prezentata in Anexa 1. Din analiza efectuata, a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect, este comparabila A.

Valoarea estimată a terenului prin metoda comparatiilor este de:

4.711 Lei, echivalent a 1.067 Euro

4.1.2. Abordare prin extractie:

Cea mai buna utilizare pentru terenul considerat liber.

Conform literaturii de specialitate cea mai buna utilizare poate fi definita precum urmeaza: "Utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adekvat, relizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima a proprietatii"

Utilizarea probabila rationala si utilizarea legala se refera la cea mai des intalnita utilizare a proprietatii pentru zona de amplasare a proprietatii de evaluat care este posibila in mod rational si nu contravine legislatiei in vigoare.

Metoda parcelarii este utilizata la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezinta cea mai buna utilizare si exista date de comparatie pentru aceste tipuri de parcele. O parcelare planificata poate crea o proprietate mai buna acolo unde zonarea, utilitatile disponibile, conditiile comunale, accesul si alte elemente sunt intr-o combinatie favorabila. Evaluatorul analizeaza o parcelare prin determinarea numarului si dimensiunilor loturilor ce pot fi create din punct de vedere fizic, legal si economic. Loturile propuse trebuie sa fie in conformitate cu cerintele legale si sa indeplineasca cerintele pieței local.

Extractia este o varianta a metodei proportiei, in care valoarea terenului este extrasă din pretul de vanzare a unei proprietati, prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda costului de reconstructie net. Valoarea ramasa reprezinta 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 situatia in care edificarea de constructii pe acest teren este foarte improbabila, nu este posibila aplicarea acestei metode de evaluare.

Sinteza rezultatelor:

Ca urmare a investigatiilor si analizelor mele avand in vedere criteriile de apreciere (adecvarea, precizia si cantitatea de informatii) si tinand cont de factorii ce influenteaza valoarea (utilitatea, raritatea, dorinta si puterea efectiva de cumparare), in opinia mea, **valoarea de piata a proprietatii, la data evaluarii este de 4.711 Lei echivalent a 1.067 Euro**, obtinuta cu abordarea prin piata – metoda comparatiei.

Argumente ce au stat la baza elaborarii acestei opinii:

- ✓ valoarea a fost estimata tinand cont de ipotezele , conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ✓ la estimarea valorii s-a tinut seama de destinatia proprietatii;
- ✓ valoarea este influentata de contextul economic actual, de piata locala;
- ✓ situatia actuala a proprietatii si scopul evaluarii au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si de modalitatatile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii;
- ✓ valoarea este o predictie;
- ✓ valoarea este subiectiva
- ✓ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- ✓ evaluarea este opinia unei valori.

ABORDAREA PRIN PIATA

Metoda comparativă

Teren	Proprietate de evaluat	COMPARABILE						E
		A	B	C	D	E	F	
Suprafata teren	Teren 485	Teren 4,309	Teren 9.000	Teren 2.700	Teren 12.830	Teren 3.000		
Deschidere (m)	80	30			80			
Utilitati	en. Electrica	en. Electrica, drum	en. Electrica, drum	en. Electrica, drum	en. Electrica, drum	en. Electrica, drum		
Planezitate	relativa	relativa	relativa	relativa	relativa	relativa		
Forma	relativ regulata							
Data vanzarii	x							
Pret	x	4						
Zona	Intervilan com. Tarcău	Sat Schit Tarcău, com. Tarcău	Tarcău - zona Deal Siliște	Tarcău - zona Deal Siliște	Sat Schit Tarcău, com. Tarcău	Sat Schit Tarcău, com. Tarcău		
Sursa	x	www.targreal.ro	www.targreal.ro	www.targreal.ro	www.targreal.ro	www.targreal.ro		
GRILA DE COMPARATIE								
Pret de vanzare	De eval.	A	B	C	D	E	F	G
Conditii de vanzare	-	4	4	4	5	5	4	Corectă
Corectă		la piata	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Depunerea proprietății		depălin	depălin	depălin	depălin	depălin	depălin	depălin
Corectă		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		4	4	4	5	5	4	Corectă
Data vanzarii	x	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectă		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Pret corectat		3	3	3	4	5	4	Corectă
Zona	x	inferiora	inferiora	inferiora	inferiora	inferiora	inferiora	inferiora
Corectă		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		4	4	4	5	5	4	Corectă
Suprafata teren	485	4,309	9.000	2.700	12.830	3.000		
Corectă		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Pret corectat		4	4	4	5	5	4	Corectă
Utilitati	en. Electrica	similară	similară	similară	similară	similară	similară	similară
Corectă		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		4	4	5	6	6	4	Corectă
Planezitate / Forma	diferenta de nivel / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata	relativ plan / regulata
Corectă		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		4	5	8	6	6	4	Corectă
Restriktii	zona protectie CFR	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectă		35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%

Destinatie	agricol	3	3	residential / turistic	5	4	3
Corctat	-21%	0.6	0.6	-21%	-11%	-11%	-11%
Pret corectat	2	2	2	2	4	3	2
Pret corectat final	2.2	2.2	2.5	4.3	3.0	2.2	
Corectie totala netta	-42%	-33%	-40%	-30%	-30%	-44%	
Corectie totala bruta	87%	105%	89%	103%	89%	89%	

Se observa ca cele mai mici corectii totale brute la are comparabile A, rezulta :

TOTAL VALDARE PROPUZA TEREN (EUR/mp)	2.2	Euro/mp
VALDARE TEREN	1.067	EURO
	4.711	LEI
4.656	Lei / Euro -	
Furs	BNR	
Date	11.08.2015	



OFERTE

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

The screenshot shows a land listing on the tocmai.ro website. The listing is for "Teren 4309mp, central" located in Schitu Tarcau, Neamt. The price is 4 EUR. The listing includes a large image of the land, several smaller thumbnail images, and a detailed description in Romanian. It also features social sharing buttons for Facebook, Google+, and Email.

Pret: 4 EUR

Solicita un imprumut online!
Primesti bani in 48 de ore!

Vand teren intravilan in satul Schitu Tarcau cu deschidere 18
coasta ZO
Pentru teren este o primă zidărie din lemn sau o casă de lemn cu
tunză
Se poate face și un lot cu 5 suprafete mai mici

Tip anunț: Oferta-vanzare

Locație: Schitu Tarcau

Zonă: Central

Suprafață: 4309 mp

Tip teren: intravilan

2010-2012 Prius
rearview side mir...

Free Shipping!
140,80 AUD

Anunțuri de la Radu



150 EUR

<http://olx.ro/oferta/teren-com-tarcau-4-euro/mp-ID4q6fs.html#42f062ea2b>

OLX

Teren _com.Tarcau_4 euro/mp
Piatra Neamț, județ Neamț | Adăugat la 12.21.14 August 2015, ID anunț: 62942814

+ ADAGIU ANUNȚ NOU

Trimite mesaj

07XX XXX XXX Adăugați în favori

100000X Vizualizări

Proba Neamț, județ Neamț

Viză pe harta

Agenție

Intravilan

9 000 mp²

Oferem oportunitate de cumpărare a unui teren intravilan situat în comuna Tarcau, lângă Orosal Silver, suprafață 9000 mp,
deschidere 30 ml, utilitate spa, lemnă, catastrofă făcută

Preț 4 euro/mp.

Solicitați o ofertă

Tipăriște

Imprimă

Recomandă

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-tarcau-tarcau-neamt_i6440258

Vanzare Teren Tarcau , 21000 €

30 Iulie 2015



Pret Vanzare:

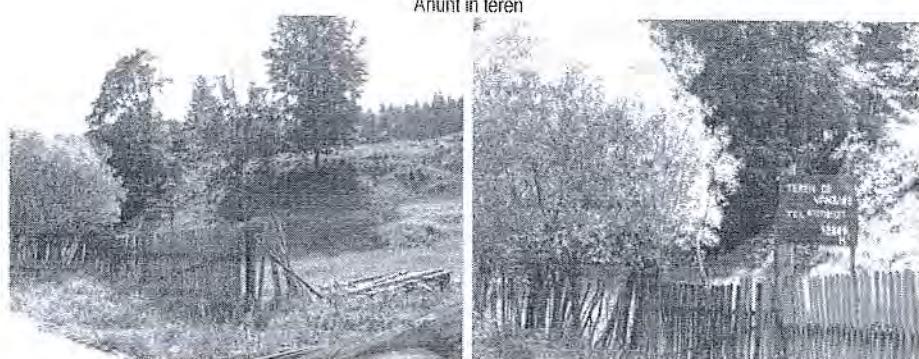
21000 €

Telefon:

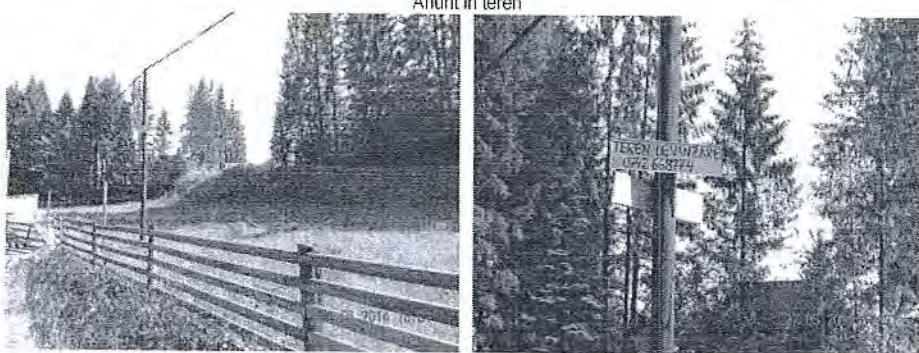
0240010476

Vand teren intravilan tarcau, zona radu vand teren intravilan, tarcau, zona cazdă - radu, suprafață 2700 m.p., pret 8 euro o/mp
negociabil.

Anunt în teren



Anunt în teren



DOCUMENTE PUSE LA DIPOZIȚIA EVALUATORULUI

HOTĂRÂRE
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 I – „Administrarea 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."P" din Legea 215/2001 privind administrația publică locală;

HOTARASSE:

Art.1 Aprobă inventarul terenurilor care fac 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 ȘEDIENȚĂ,
Ailincei Decebal

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar - Gheorghe Juncu

52
28.11.2003

Sat Schit Tarcău

Să știe m.p. pășune și fânețe

Seriul punct Cichiva 20.000 m.p. fânețe

Sat Brateș

Lot nr.1	975 m.p. concesionat	Arghir Constantin	cărți construcții
Lot nr.2	1265,5 m.p. concesionat	Proț Ionel	cărți construcții
Lot nr.3	1368 m.p. concesionat	Bezea Costel	cărți construcții
Lot nr.4	891 m.p. "	Pop Viorel	"
Lot nr.5	505 m.p. "	Feraru Ciprian	"
Lot nr.6	3539 m.p. "	Gherghel Ion	pășune
Lot nr.7	1020 m.p. închiriat	Feraru Ovidiu	fânețe
Lot nr.8	1388 m.p. "	Huțupan Silvia	fânețe
Lot nr.9	1042 m.p. concesionat	Daraban Mihai	cărți construcții
Lot nr.10	1100 m.p. "	Canton silvic	cărți construcții
Lot nr.11	625 m.p. "	Turnea Cornel	"
Lot nr.12	1000 m.p. "	Dispensar uman	cărți construcții
Lot nr.13	1935 m.p. concesionat	S.C.Linia Verde	cărți construcții
Lot nr.14	333,6 m.p. spațiu comercial		
Lot nr.15	952 m.p. concesionat	Sava Elisabeta	cărți construcții
Lot nr.16	570 m.p. închiriat	Sava Elisabeta	fânețe
Lot nr.17	1300 m.p. închiriat	Titanu Ana	cărți construcții și fânețe
Lot nr.18	1036 m.p. "	Fracase Ion	fânețe
Lot nr.19	1284 m.p. "	Feraru Robert	fânețe
Lot nr.20	1200 m.p. "	Tofan Petru	fânețe
TOTAL	24.329,10 m.p.	Chiosan Dumitru	fânețe

Sat Cazaici

Lot nr.1	10.000 m.p. fânețe,	punct Radu - primărie
Lot nr.2	467,7 m.p. închiriat	Măciucă Vasile arabil
Lot nr.3	1480 m.p. "	Ursu Ioan fânețe
Lot nr.4	1656 m.p. "	Ursu Ioan cărți construcții
Lot nr.5	1829 m.p. "	Fluerașu Neculai fânețe
Lot nr.6	592 m.p. "	Cinstitu Emil fânețe
Lot nr.7	775,5 m.p. "	Ereina Neculai "
Lot nr.8	600 m.p. "	Fluerașu Neculai "
Lot nr.9	1112 m.p. "	Miron Elena "
Lot nr.10	1200 m.p. "	Fotea Constantin "
Lot nr.11	490 m.p. "	Măciucă Constantin "
Lot nr.12	900 m.p. "	Fotea Neculai arabil
Lot nr.13	2385 m.p. "	Ferentz Gheorghe arabil
Lot nr.14	721 m.p. "	teren fânețe
TOTAL	24.208,2 m.p.	

" "	5	500 m.p.	"	Padeanu Eman		
" "	6	240,5 m.p.	"	Voiuldes Teodor		
" "	7	863,8 m.p.	"	Vizitiu Constantin		
" "	8	500 m.p.	"	Surdu Gabriel		
" "	9	500 m.p.	"	Musca Petru		
" "	10	649,5	"	Musca Petru	finacau	
" "	11	675 m.p.	"	Munteanu Gheorghe	arabil	
" "	12	774,4 m.p.	"	Scurtu Toader	pasune	
" "	13	393,7 m.p.	concesionat	Surdu Gabriel	curti constr.	
" "	14	342 m.p.	inchiriat	Larger IOan	pasune	
" "	15	1000 m.p.	"	Ciuperca Constantin	fineata	
" "	16	1141,8 m.p.	"	Lomura Florin	"	
" "	17	200 m.p.		Trifan Vasile	curti constr.	
" "	18	846 m.p.	inchiriat	Princop Gheorghe	finat	
" "	19	800 m.p.	"	Paun Ion	"	
" "	20	570,86	"	Lipovanu Cristian	"	
" "	21	800 m.p.	concesionat	Cinstitu Mihai	curti constr.	
" "	22	400 m.p.	inchiriat	Potoceanu Dumitru	finat	
" "	23	293 m.p.	"	Miron Constantin	arabil	
" "	24	750 m.p.	"	Ivan Sorin	fineata	
" "	25	1000 m.p.	"	Grigoriu Haralambie	" + arabil	
" "	26	300 m.p.	concesionat	" "	curti constr.	
" "	27	500 m.p.	inchiriat	Surdu Constantin	fineata	
" "	28	600 m.p.	"	Chelaru Valentin	"	
" "	29	400 m.p.	inchiriat	Vizitiu Berone	arabil	
" "	30	450 m.p.	concesionat	" "	curti constr.	
" "	31	300 m.p.	inchiriat	GAlina Virgil	arabil	
" "	32	232,5 m.p.	"	Batir Costache	arabil	
" "	33	84 m.p.	"	Nemtisor Mihai	"	
" "	34	200 m.p.	"	Benadic Neculai	"	
" "	35	608 m.p.	"	Grigore Maria	"	
" "	36	430 m.p.	"	Lupu Angela	"	
" "	37	714 m.p.	concesionat	Surdu Verona	curti constr.	
" "	38	900 m.p.	"	GRapinoiu IOan	" "	
" "	39	600 m.p.	"	Gardieni Publici	" "	
" "	40	600 m.p.	"	Vlad Ovidiu	" "	
" "	41	711 m.p.	"	Alexandru Rodica	" "	
" "	42	750 m.p.	"	Chelaru Constantin	curti constr.	
" "	43	571 m.p.	"	Ciolac IOan	" "	
" "	44	1200 m.p.		DAmian IOan	fineata	
" "	45	493 m.p.	inchiriere	DAmian IOan	arabil	
" "	46	659 m.p.	"	ZAharie Gheorghe	fineata	
" "	47	560 m.p.	"	Zugravu Maria	"	
" "	48	847 m.p.		Tepes Gheorghe	"	
" "	49	397 m.p.	inchiriere	Tepes Gheorghe	arabil	
" "	50	735 m.p.		Uloanca RADU Mihail	curti constr.	
" "	51	780 m.m.p.	inchiriat	" " "	finat,	
" "	52	600 m.p.	"	Cheta Stefan	"	
" "	53	324 m.p.	"	" " "	arabil	
" "	54	480 m.p.	"	Chiobaje Zenobis	finacata	
" "	55	214,7 m.p.	"	" " "	arabil	
" "	56	731 m.p.		Mulca Gheorghe	finacata	
" "	57	120 m.p.	inchiriat	" " "	arabil	
" "	58	1190 m.p.	"	Surdu Mihai	finacata	
" "	59	798,7 m.p.	"	Surdu Mihai	arabil	

Lot nr.	Suprafata	Tip de proprietate	Nume si prenume	Categorie
Lot nr. 61	271,0 m.p.	închiriat	Milea Valeriu	"
Lot nr. 62	143,7 m.p.	precontract	Nică Marcela	arabil
Lot nr. 66	905 m.p.	închiriat	Baltă Toader	fânețe
Lot nr. 67	123,2 m.p.	concesionat	P.F.Ionijă	arabil
Lot nr. 68	272,4 m.p.	"	P.F.Stancu	curți construcții
Lot nr. 69	553,3 m.p.	"	Turcanu Mihai	"
Lot nr. 70	312 m.p.	închiriat	Cîrlig Neculai	arabil
Lot nr. 71	312 m.p.	"	Negreț Cornel	arabil
Lot nr. 72	80 m.p.	"	Ailincăi Toader	fânețe
Lot nr. 73	250 m.p.	concesionat	Olan Aurelia	curți construcții
Lot nr. 74	607 m.p.	"	S.C.Frații Miron	"
Lot nr. 75	1000 m.p.	închiriat	Cîrlig Lucian	pășune
Lot nr. 76	975 m.p.	concesionat	Cîrlig Lucian	curți construcții
Lot nr. 77	975 m.p.	"	Pancu Ion	"
Lot nr. 78	2000 m.p.	lot liber	Moraru Benone	"
Lot nr. 79	* 975 m.p.	concesionat	Verdeș Neculai	fânețe
Lot nr. 80	3033,7 m.p.	închiriat	Bejan Laura	curți construcții
Lot nr. 81	41,4 m.p.	"	Grasu Ioan	fânețe
Lot nr. 82	3292 m.p.	"	Boană Ion	fânețe
Lot nr. 83	820,6 m.p.	"	Boană Dumitru	"
Lot nr. 84	481 m.p.	"	Podgorschi Nicoleta	"
Lot nr. 85	596,7 m.p.	"	Durchi Neculai	"
Lot nr. 86	607 m.p.	"	Panu Vasile	arabil
Lot nr. 87	120 m.p.	"	Majer Ioana	curți construcții
Lot nr. 88	331 m.p.	"	Chelaru Ioan	arabil
Lot nr. 89	1076 m.p.	"	Panaite Hristache	"
Lot nr. 90	1546 m.p.	"	Chelaru Cezar	"
Lot nr. 91	632 m.p.	"	Grosu Mihai	"
Lot nr. 92	485 m.p.	"	Hărățău Minuța	"
Lot nr. 93	910 m.p.	"	Blaga Mihai	"
Lot nr. 94	162 m.p.	"	Remiză PSI	
Lot nr. 95	900 m.p.		Botă Gheorghe	"
Lot nr. 96	2335 m.p.	închiriat	Olaru Ana	"
Lot nr. 97	2335 m.p.	"	Bită Gheorghe	fânețe
Lot nr. 98	2030 m.p.	"	Cîstitu Constantin	fânețe
Lot nr. 99	576 m.p.	"	Bitere Ioan	"
Lot nr. 100	1270 m.p.	"	Topliceanu Neculai	"
Lot nr. 101	2160 m.p.	"	P.F.Tărișă	curți construcții
Lot nr. 102	261,1 m.p.	concesionat	S.C.Forestar	curți construcții
Lot nr. 103	1100 m.p.	"	Panaite Niculina	fânețe
Lot nr. 104	208 m.p.	închiriat		
TOTAL	82.031,86 m.p.			
TOTAL GENERAL	247.025,16 m.p.			



Identificare limite si vecinatati

Adresa: Intravilan Tarcau, com. Tarcau, jud. Neamt

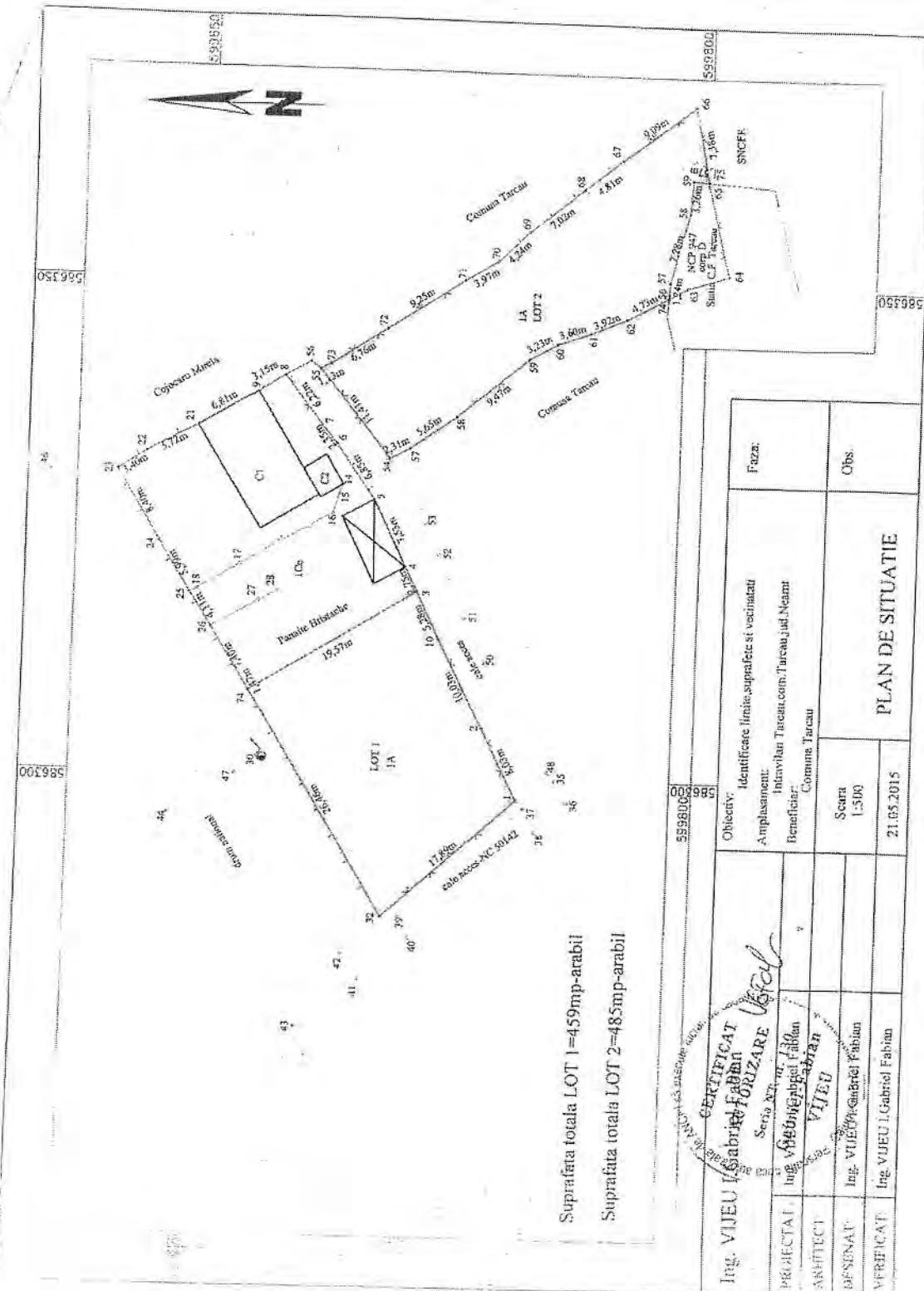
Beneficiar: Comuna Tarcau

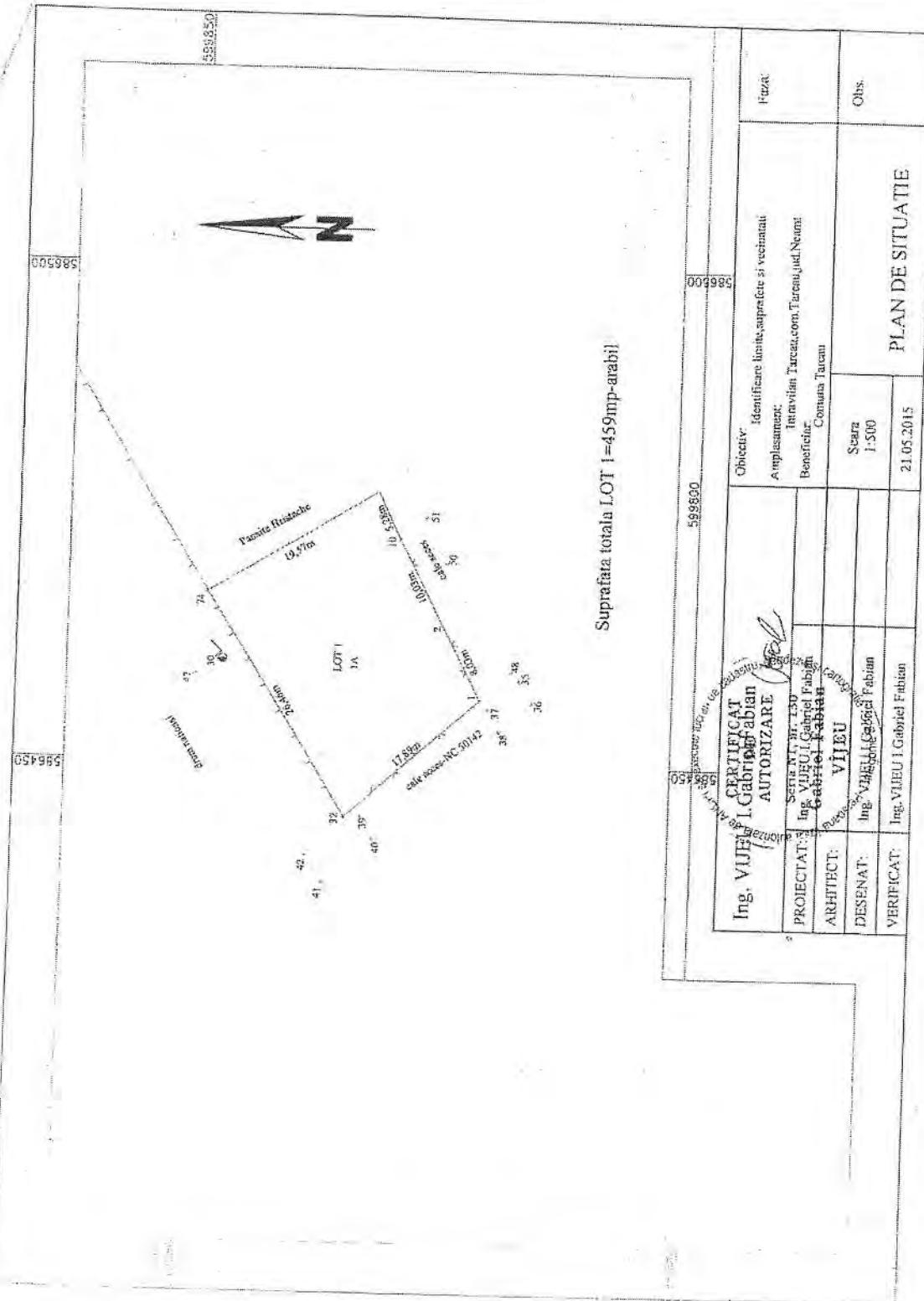
*Suprafata studiata lot 1-459 mp
Suprafata studiata lot 2-485 mp*

Data: 31.07.2015

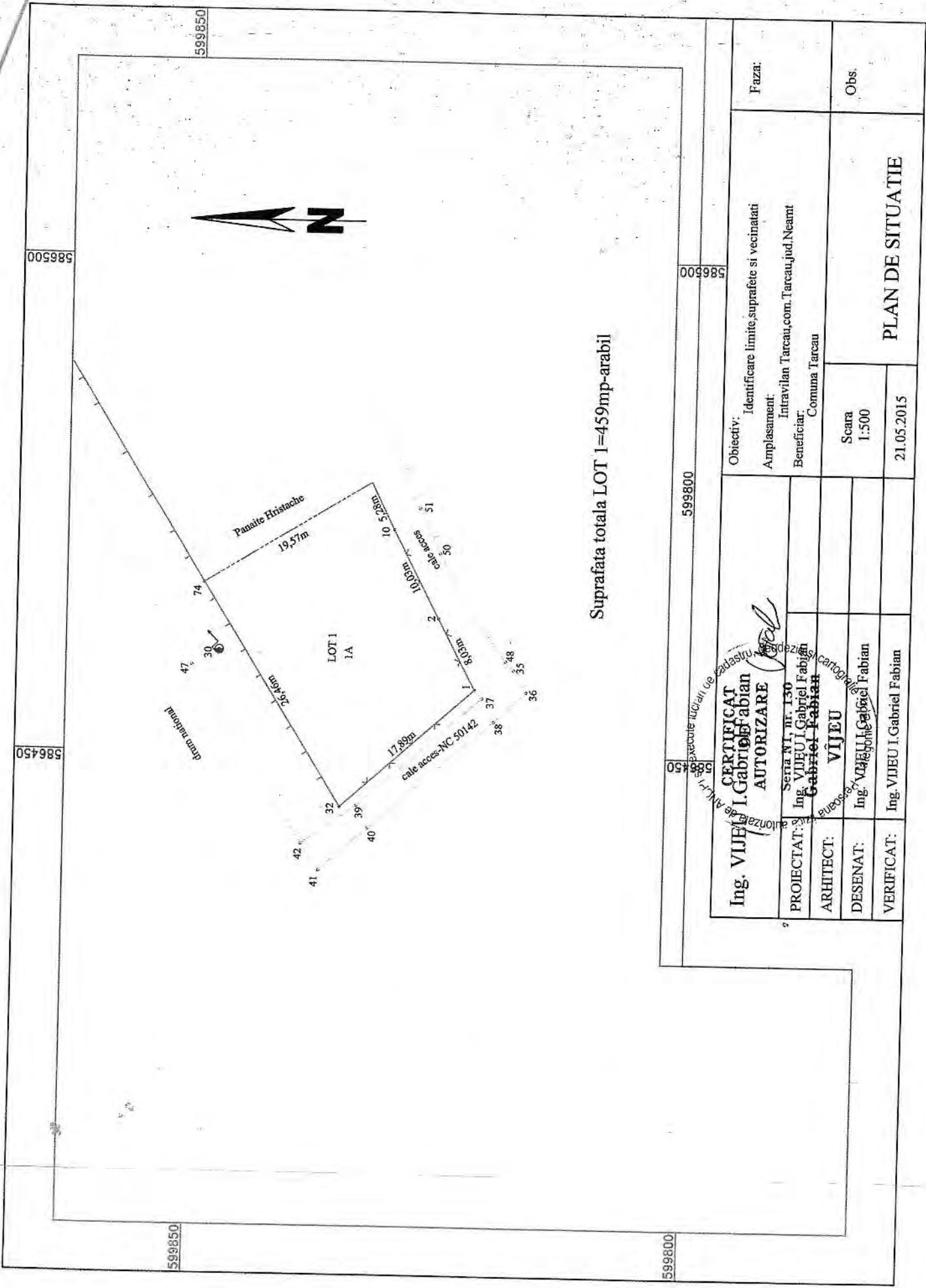
Executant,
Ing. VIJEU I. Gabriel Fabian

DE
AUTORIZARE
Seria NT, nr. 130
Gabriel-Fabian
VIJEU
Cetățenie B, C, proprietatea
Vijel









RAPORT DE EVALUARE

BENEFICIAR:

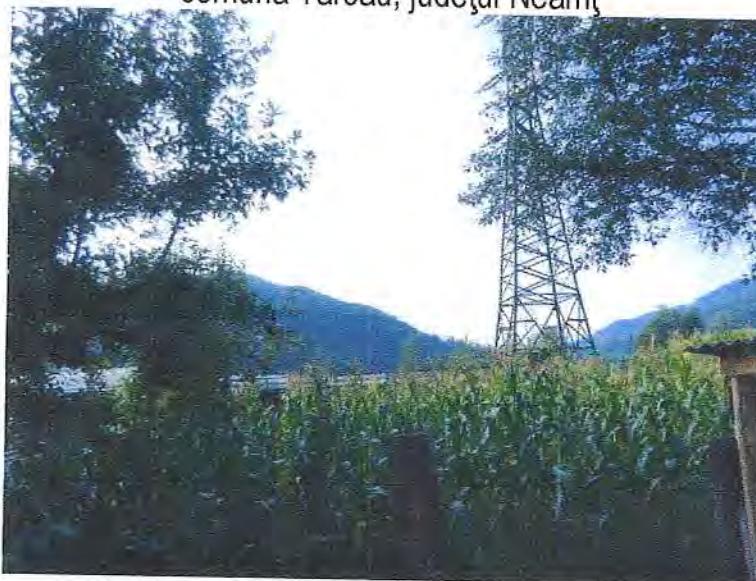
PANAITE HRISTACHE
PRIMARIA COMUNEI TARCAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU

DESTINATAR:

PRIMARIA COMUNEI TARCAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU

OBJEKTUL EVALUĂRII:

Teren intravilan (LOT 2) in suprafata de 485 mp, 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 terzi (cu excepția destinatarului) fără acordul scris și prealabil al SISTED EVAL S.R.L.



Către,

PANAITE HRISTACHE
PRIMARIA COMUNEI TARCAU
CONCILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea "Teren intravilan", categoria arabil în suprafața de 485 mp, fără carte funciară, fără numar cadastral, situat în localitatea Tarcau, comuna Tarcau, jud. Neamț, proprietatea comunei Tarcau.

Prezentul raport de evaluare se adresează d.lui PANAITE HRISTACHE, PRIMARIEI COMUNEI TARCAU / CONCILIULUI LOCAL AL COMUNEI TARCAU în calitate de beneficiar și destinatar.

Accesul la amplasament este posibil cu mijloace de transport auto prin cale de acces comunala – drum neamenajat.

Evaluarea este elaborată în scopul vânzării, raportul neputând fi utilizat în alt scop.

Terenul evaluat, categoria arabil, este marginit pe latura sudică de calea ferată Piatra Neamț – Bicaz, în zona de protecție CFR și pe latura sud-vestică de stalp de înaltă tensiune. Ca urmare, este practic imposibil trecerea acestuia în categoria curți-construcții, obținerea autorizației de construire și edificarea de construcții. Singura destinație posibilă a terenului ramane cea agricolă.

Terenul prezintă o pantă accentuată pe latura sudică și o diferență de nivel semnificativă.

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

Evaluarea a fost întocmită cu abordarea prin piata. În urma aplicării metodei de evaluare – metoda comparărilor, valoarea obținută este:

➤ Abordare prin piata V = 3.641 Lei

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare evaluate la nivel de prețuri 11.08.2015, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este situată în jurul valorii obținute cu abordarea prin comparație de piata:

3.641 Lei, echivalent a 825 Euro

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

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 Cezar

Administrator





CUPRINS

1. INTRODUCERE

- Scrisoare de transmitere
- Sinteză
- Certificare

2. PREMISELE EVALUĂRII

3. PREZENTAREA DATELOR

- Amplasament
- Fotografii

4. EVALUAREA, ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

5. ANEXE, DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI

Certificare:

Prin prezența, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificam că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificam că analizele, opinii și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opinii și concluziile noastre personale, fiind nepartitioare din punct de vedere profesional.

În plus, certificam că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opinii și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de Evaluare 2015 și Standardele Internationale de Evaluare, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluаторul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și 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.11798/2015.

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

Cozma Mihai Mugurel
Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



SINTEZA

Proprietatea evaluata	Teren intravilan, categoria arabil - LOT 2, in suprafata de 485 mp		
Adresa	Localitatea Tarcau, com. Tarcau, jud. Neamt	Proprietar	COMUNA TARCAU
Data evaluarii	11.08.2015	Solicitantul	PANAITE HRISTACHE
Data inspectiei	11.08.2015		
Destinatar	PANAITE HRISTACHE PRIMARIA COMUNEI TARCAU CNSILIU LOCAL AL COMUNEI TARCAU	Documente puse la dispozitia evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> • Hotarare privind modificarea si complatarea inventarului terenurilor care fac parte din domeniul privat al comunei; • Lista inventariere terenuri; • Identificare limite si vecinatati; • Plan de situatie.
Beneficiar	PANAITE HRISTACHE COMUNA TARCAU	Ocupantul	PANAITE HRISTACHE
Tipul valorii	Valoarea de plata	Nume chirias	PANAITE HRISTACHE
Cea mai buna utilizare	Teren liber - arabil	Date privind inchirierea:	-
Sarcini privind proprietatea : necunoscute – nu s-a prezentat Extras de CF evaluatorului			

INFORMATII PRIVIND PROPRIETATEA :

Tipul proprietatii : Teren intravilan

Descriere proprietate : Teren intravilan, categoria arabil - LOT 2, in suprafata de 485 mp

DATE PRIVIND LOCALIZAREA

Amplasare	Localitatea Tarcau, com. Tarcau, jud. Neamt. Zona in care este amplasata proprietatea este zona centrala a comunei Tarcau
Accesul	Accesul la amplasament este posibil prin cale de acces comunala – drum neamenajat.
Vecinatati	Conform plan de situatie prezentat si anexat, vecinatatile proprietatii sunt: <ul style="list-style-type: none"> • N – cale acces; • E – Comuna Tarcau; • S – SNCFR; • V – Comuna Tarcau.

ABORDAREA EVALUARII

ABORDAREA EVALUARII	Abordarea prin comparatie	x
	Abordarea prin extractie	-

REZULTATELE EVALUARII

Abordarea prin comparatie :	3.641 Lei
Abordarea prin metoda extractiei:	-

OPINIA EVALUATORULUI : 3.641 Lei, valoare de piata

- valoarea nu include TVA
- cursul de schimb luat in considerare este de 4,4156 Lei/Euro (cursul valutar BNR valabil in data de 11.08.2015).
- 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 tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificari sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de utilizare, în afară 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 informat 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 conduca 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 dispozitie și a documentelor și informațiilor primite de la proprietar, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- Terenul evaluat, categoria arabil, este marginit pe latura sudică de calea ferată Piatra Neamț – Bicaz, în zona de protecție CFR și pe latura sud-vestică de stalp de înaltă tensiune. Ca urmare, este practic imposibil trecerea acestuia în categoria cutii-construcții, obținerea autorizației de construire și edificarea de construcții. Singura destinație posibilă a terenului ramane cea agricolă.
- Identificările s-au realizat de evaluator. Nu s-au realizat cintăriri, numararea sau expertiza tehnica;
- Declarațiile clientului, susținute cu acte au fost considerate ca fiind de buna credință;
- Valorile estimate în EUR și LEI, sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele mobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată 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 implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depuna marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică intregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afară cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Evaluatorul presupune că utilizatorul acestui raport a primit copii ale actelor de proprietate precum și fotografii.
- 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 piata);
- 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 mediatiche, fără acordul scris sau prealabil al



evaluatorului.

Obiectul evaluării: Teren intravilan, categoria arabil (LOT 2) în suprafața de 485 mp, situat în localitatea Tarcau, comuna Tarcau, jud. Neamț, proprietatea comunei Tarcau.

Scopul evaluării: Acest raport a fost elaborat pentru utilizarea exclusivă a Primariei 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 predata 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 neverificând 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 recomandarilor 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 Standardele 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 nepărținitoare, 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 piață 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 ipotecic.

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar,

Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 11.08.2015, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

Moneda raportului

Conform solicitarii destinatarului opinia finală a evaluării va fi prezentată în Lei, Euro.

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fie platită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțare (rate, leasing etc.)

Inspectia proprietății

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 11.08.2015. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost preluate documentele necesare, s-au facut descrieri și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Informațiile utilizate și surse de informații

↓ Informatii:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Planul de ansamblu și suprafețele construcțiilor;
- Utilizarea actuală;
- Informații privind piata imobiliară locală (preturi, chirii, tranzactii cu imobile similare, etc.)
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

↓ Sursele de informații au fost:

- ✓ Reprezentantul beneficiarului care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situatie juridica, tehnico-economica, utilizare, reparatii, etc.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ baza de date a evaluatorului și informații despre piata imobiliară obținute de la alți participanți pe piață locală și agenții imobiliare;
- ✓ presa de specialitate;
- ✓ internet.

Clauze de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, interval în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general cand are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pielei specifice, precum și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifica semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precisat și numai pentru uzul clientului și destinatarului mentionat. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul decărat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

3. PREZENTAREA DATELOR

Obiectul evaluării, situația juridică, Identificarea proprietății, localitatea, zona, vecini.:

Teren intravilan, categoria arabil (LOT 2) în suprafața de 485 mp, situat în localitatea Tarcau, comuna Tarcau, jud. Neamț, proprietatea comunei Tarcau.

Accesul la amplasament este posibil prin drum comunal neamenajat.

Datele amplasamentului.

În zonă nu se fac prezenti factori de poluare fizică.

Conform plan de situație prezentat și anexat, vecinatatile proprietății sunt:

- N – cale acces;
- E – Comuna Tarcau;
- S – SNCFR;
- V – Comuna Tarcau.

Asigurarea cu utilități:

Zona în care se află proprietatea evaluată dispune de următoarele utilități: retele de energie electrică, drum;

Descrierea proprietății, caracteristici tehnice

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

- Proprietatea supusă evaluării, este constituită din teren intravilan, categoria arabil, în suprafața de 485 mp, cu formă neregulată;
- Terenul evaluat, categoria arabil, este marginit pe latura sudică de calea ferată Piatra Neamț – Bicaz, în zona de protecție CFR și pe latura sud-vestică de stalp de înaltă tensiune. Ca urmare, este practic imposibil trecerea acestuia în categoria curți-construcții, obținerea autorizației de construire și edificarea de construcții. Singura destinație posibila a terenului ramane cea agricolă;
- Terenul prezintă o pantă accentuată pe latura sudică și o diferență de nivel semnificativă.

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 sa 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 pietelor 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 pieței 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 adus 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 agricole, rezidențiale sau turistice funcțională, relativ echilibrată, piață 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 2-5 Euro/mp, în funcție de amplasament, potentialul de dezvoltare a zonei, a accesului, etc. cat și de caracteristicile sale întrinseci: dimensiune, posibilități de expunere la strada, dotări cu utilități.

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

Analiza cererii

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

Cererea pentru asemenea proprietăți este influențată de atraktivitatea sa prin prisma amplasamentului (utilități, acces, peisaj, etc.), de potențialul de dezvoltare a zonei cât și de caracteristicile sale întrinseci (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, piață 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 cumpărătorului, în sensul în care oferta depășeste 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 adekvat, fezabilă finanțar 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 piata a unei proprietati de tipul celui de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a sase tipuri de abordari, cum ar fi:

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

4.1.1. Abordare prin comparatii:

Intrucat exista date comparabile oferite de piata, evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor. Aceasta este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor/ofertelor cu terenuri libere efectuate in zona. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemănari sau diferențieri.

Ca elemente de comparatie au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata terenurilor.

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral,iar conditiile de vanzare - plata cash.

Comparabilele utilizate si grila de comparatie este prezentata in Anexa 1. Din analiza efectuata, a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect, este comparabila A.

Valoarea estimată a terenului prin metoda comparatiilor este de:

3.641 Lei, echivalent a 825 Euro

4.1.2. Abordare prin extractie:

Cea mai buna utilizare pentru terenul considerat liber.

Conform literaturii de specialitate cea mai buna utilizare poate fi definita precum urmeaza: "Utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adekvat, rezilabila finanțar si care rezulta intr-o valoare maxima a proprietatii"

Utilizarea probabila rationala si utilizarea legala se refera la cea mai des intalnita utilizare a proprietatii pentru zona de amplasare a proprietatii de evaluat care este posibila in mod rational si nu contravine legislatiei in vigoare.

Metoda parcelarii este utilizata la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezinta cea mai buna utilizare si exista date de comparatie pentru aceste tipuri de parcele. O parcelare planificata poate crea o proprietate mai buna acolo unde zonarea, utilitatile disponibile, conditiile comunale, accesul si alte elemente sunt intr-o combinatie favorabila. Evaluatorul analizeaza o parcelare prin determinarea numarului si dimensiunilor loturilor ce pot fi create din punct de vedere fizic, legal si economic. Loturile propuse trebuie sa fie in conformitate cu cerintele legale si sa indeplineasca cerintele pietei local.

Extractia este o varianta a metodei propoerti, in care valoarea terenului este extrasă din pretul de vanzare a unei proprietati, prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda costului de reconstructie net. Valoarea ramasa reprezinta 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 situatia in care edificarea de constructii pe acest teren este foarte improbabila, nu este posibila aplicarea acestei metode de evaluare.

Sinteza rezultatelor:

Ca urmare a investigatiilor si analizelor mele avand in vedere criteriile de apreciere (adecvarea, precizia si cantitatea de informatii) si tinand cont de factorii ce influenteaza valoarea (utilitatea, raritatea, dorinta si puterea efectiva de cumparare), in opinia mea, **valoarea de piata a proprietatii, la data evaluarii este de 3,641 Lei echivalent a 825 Euro**, obtinuta cu abordarea prin piata - metoda comparatiei.

Argumente ce au stat la baza elaborarii acestei opinii:

- ✓ valoarea a fost estimata tinand cont de ipotezele , conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ✓ la estimarea valorii s-a tinut seama de destinatia proprietatii;
- ✓ valoarea este influentata de contextul economic actual, de piata locala;
- ✓ situatia actuala a proprietatii si scopul evaluarii au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si de modalitatatile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduc la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii;
- ✓ valoarea este o predictie;
- ✓ valoarea este subiectiva
- ✓ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- ✓ evaluarea este opinia unei valori.

ABORDAREA PRIN PIATA
Metoda comparativelor

Teren	Proprietate de evaluat	COMPARABILE					
		A	B	C	D	E	
Suprafață teren	Teren	Teren	Teren	Teren	Teren	Teren	
Suprafață teren	485	4,309	9.000	2.700	2.700	12.830	
Deshidrațare (ml)	-	80	30	60	60	3.000	
Utilitati	en. Electrica	en. Electrica, drum	en. Electrica, drum	en. Electrica, drum	en. Electrica, drum	en. Electrica, drum	
Planezitate	relativa	relativa	nu	nu	nu	partială	
Forma	relativă regulația	regulația	regulația	regulația	regulația	neregulația	
Data vânzării	X	la vânzare	la vânzare	la vânzare	la vânzare	la vânzare	
Pret	X	4	4	7,7	5	4	
Zonă	intravilan com. Tarcău	Sat Schul Tarcău, com. Tarcău	Tarcău - zona Docol Silnic	Tarcău - zona Docol Silnic	Sat Schul Tarcău, com. Tarcău	Sat Schul Tarcău, com. Tarcău	
Sursă	X	www.tuscmai.ro	www.dlx.ro	www.dlx.ro	www.dlx.ro	www.dlx.ro	
GRILĂ DE COMPARAȚIE							
Pret de vânzare	De eval.	A	B	C	D	E	
Condiții de vânzare	+	la piață	la piață	la piață	la piață	la piață	
Corectii	0%	0,0	0%	0	0%	0%	
Pret corectat	4	4	4	8	5	4	
Depălul de proprietate	depălul	depălul	depălul	depălul	depălul	depălul	
Corectii	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	
Pret corectat	4	4	4	8	5	4	
Data vânzării	X	la vânzare	la vânzare	la vânzare	la vânzare	la vânzare	
Corectii	-15%	-0,5	-15%	-1,2	-15%	-0,8	
Pret corectat	3	3	3	7	5	4	
Zonă	X	inferioră	inferioră	inferioră	inferioră	inferioră	
Corectii	0%	0,3	0%	0,7	0%	0,4	
Pret corectat	4	4	4	7	5	4	
Suprafață teren	485	4,309	9.000	2.700	12.830	3.000	
Corectii	15%	0,6	15%	1,1	15%	1,2	
Pret corectat	4	4	4	8	6	4	
Utilitati	en. Electrica	similară	inferioră	similară	similară	similară	
Corectii	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	
Pret corectat	4	4	5	8	6	4	
Planezitate / Forma	diferența de nivel / regulată	relativ plan / regulată	relativ plan / regulată	relativ plan / regulată	relativ plan / regulată	relativ plan / regulată	
Corectii	25%	-1,0	-25%	1,2	-25%	-1,5	
Pret corectat	3	3	4	6	4	4	
Restrictii	zona protecție CFR	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	
Fără rest.		35%	35%	35%	35%	35%	

Anexa I



Pret corectat	agricol	2	2	2	4	3	2
Destinatie	rezidential / turistic			rezidential / turistic		rezidential / turistic	
Careală	20%	0,4	20%	0,5	20%	0,8	20%
Pret corectat	2	2	2	3	3	2	2
Pret corectat final	1,7	1,8	2,12	2,3	2,3	2,3	2,3
Corectie totala neta	56%	55%	55%	54%	54%	54%	58%
Corectie totala bruta	10%	20%	13%	18%	18%	18%	13%

Se observa ca cele mai mici corectii sunt la terenul cu are comparaabile A rezulta :

TOTAL VALDARE PROPSA TEREN (EUR/mp)	1,7	Euro/mp
VALDARE TEREN	825	EUR/ mp
	3.641	LEI
4.456	Lei / Euro	
Curs	BNR	
Date	11.08.2015	



OFERTE

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

tocmai.ro

Anunțuri Neamț > Anunțuri terenuri Neamț > Teren 4309mp, central

Teren 4309mp, central

Punctan An: 09.42 de persoana Raluca Radu.

Teren - zonă Tarcau, Neamț, 4309 mp, central

Trimite mesaj

Salveaza anunt

Distribuie pe: [f](#) [g+](#) [e-mail](#)

2010-2012 Prius rearview side mir...

Aducere la cumpărare! **Free Shipping!**
140,00 RON

Pret: 4 EUR

Solicita un imprumut online!
Primesti banii in 48 de ore!

Vand teren intravilan în satul Schitu Tarcau cu deschidere la vînturi 40 m.

Pe teren este o pârâie sărată din pătra cu o lățime de 10m.

Se poate face în un loc cu o suprafață maximă.

Tip anunț: Oferta vânzare

Locație: Schitu Tarcau

Zonă: Central

Suprafață: 4309 mp

Tip teren: intravilan

Anunțuri de la Radu



150 EUR

<http://olx.ro/oferta/teren-com-tarcau-4-euro-mp-ID4q6fs.html#42f062ea2b>

OLX

+ ADADGA ANUNT NOU

Teren _com. Tarcau_ 4 euro/mp

Piatra Neamț, județ Neamț - Adaugat la 12.01. 14 August 2016, ID anunț: 82842014

4 €

[Trimite mesaj](#)

[07XX XXX XXX Ana Măruță](#)

[IMPOZITUL@YAHOO.COM](#)

[Trimite mesaj](#)

[07XX XXX XXX Ana Măruță](#)

[IMPOZITUL@YAHOO.COM](#)

Piatra Neamț, județ Neamț

Vizualiză Hartă

Detalii

Anunțul este verificat

Verificarea este făcută:

• Poștele

• Telefoane

• E-mailuri

Agentie: [Casa de Credință Intravilan](#)

Tip teren: [intravilan](#)

Suprafață: [9 000 mp](#)

Ofertă de vânzare teren intravilan situat în Com.Tarcau, lângă Ocolul Silvic, suprafață 8000 mp, deschidere 30 mp, utilitatea apă, alimentă cadastru facut.

Preț 4 euro/mp.

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-tarcau-tarcau-neamt_i6440258

TEREN TARAUA , 21000 €

30 Iulie 2015



Pret Vanzare: 21000 €

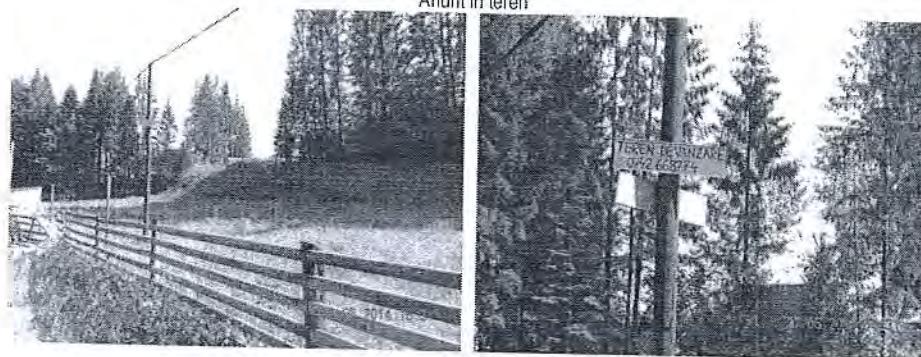
Telefon: 0740010476

Vand teren intravilan tarcau, zona radu vand teren intravilan, tarcau, zona cezad - radu, suprafață 2700 m.p., pret 8 euro o/mp negoziabil.

Anunt in teren



Anunt in teren



DOCUMENTE PUSE LA DIPOZIȚIA EVALUATORULUI

H O T Ā R Ą R E
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 – „Administrarea 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 hotărare inițiat de primarul comunei Tarcău;

Cu avizul comisiilor de specialitate ale consiliului local;

În temeiul art. 38 alin.(1), alin.(2) lit."F" din Legea 215/2001 privind administrația publică locală,

H O T A R A S T E:

Art. 1 Aprobă inventarul terenurilor care fac parte din domeniul privat al comunei conform listei anexă la prezenta hotărâre.

Art. 2 Secretarul comunei va comunica autorităților și persoanelor interesate prezenta hotărâre.

P R E S E D I N T E D E Ș E D I N T A,
Alinicei Decebal

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar - Gheorghe Juncu

52
28.08.2015

Sat Schit Tarcău
Teren punct Cîchîva 20.000 m.p. fânețe

Sat Brateș

Lot nr.1	975 m.p. concesionat	Arghir Constantin	curți construcții
Lot nr.2	1265,5 m.p. concesionat	Proț Ionel	curți construcții
Lot nr.3	1368 m.p. concesionat	Bezea Costel	curți construcții
Lot nr.4	891 m.p. "	Pop Viorel	"
Lot nr.5	505 m.p. "	Feraru Ciprian	"
Lot nr.6	3539 m.p. "	Gherghel Ion	pâșune
Lot nr.7	1020 m.p. închiriat	Feraru Ovidiu	fânețe
Lot nr.8	1388 m.p. "	Huțupan Silvia	fânețe
Lot nr.9	* 1042 m.p. concesionat	Daraban Mihai	fânețe
Lot nr.10	* 1100 m.p. "	Canton silvic	curți construcții
Lot nr.11	625 m.p. "	Turnea Cornel	curți construcții
Lot nr.12	1000 m.p. "	Dispensar uman	"
Lot nr.13	1935 m.p. concesionat	S.C. Linia Verde	curți construcții
Lot nr.14	333,6 m.p. spațiu comercial		curți construcții
Lot nr.15	952 m.p. concesionat	Sava Elisabeta	curți construcții
Lot nr.16	570 m.p. închiriat	Sava Elisabeta	fânețe
Lot nr.17	1300 m.p. închiriat	Titianu Ana	curți construcții și fânețe
Lot nr.18	1036 m.p. "	Fracase Ion	fânețe
Lot nr.19	1284 m.p. "	Feraru Robert	fânețe
Lot nr.20	1200 m.p. "	Tofan Petru	fânețe
TOTAL	24.329,10 m.p.	Chiosan Dumitru	fânețe

Sat Cazaci

Lot nr.1	10.000 m.p. fânețe.	punct Radu - primărie	
Lot nr.2	467,7 m.p. închiriat	Măciucă Vasile	arabil
Lot nr.3	1480 m.p. "	Ursu Ioan	fânețe
Lot nr.4	1656 m.p. "	Ursu Ioan	curți construcții
Lot nr.5	1829 m.p. "	Fluerașu Neculai	fânețe
Lot nr.6	592 m.p. "	Cîrstiu Emil	fânețe
Lot nr.7	775,5 m.p. "	Ereina Neculai	"
Lot nr.8	600 m.p. "	Fluerașu Neculai	"
Lot nr.9	1112 m.p. "	Miron Elena	"
Lot nr.10	1200 m.p. "	Fotea Constantin	"
Lot nr.11	490 m.p. "	Măciucă Constantin	"
Lot nr.12	900 m.p. "	Fotea Neculai	arabil
Lot nr.13	2385 m.p. "	Ferentz Gheorghe	arabil
Lot nr.14	721 m.p. "	teren fânețe	
TOTAL	24.208,2 m.p.		

" "	5	130,0 m.p.	Pepezi	
" "	6	245,6 m.p.	Pedenstantin Elena	
" "	7	463,8 m.p.	Voaldes Teodor	"
" "	8	500 m.p.	Vizitiu Constantin	"
" "	9	500 m.p.	Surdu Gabriel	"
" "	10	649,5	Musca Petru	"
" "	11	875 m.p.	Musca Petru	fineata
" "	12	774,4 m.p.	Munteanu Gheorghe	arabil
" "	13	393,7 m.p., concesionat	Scurtu Toader	pasune
" "	14	342 m.p. inchiriat	Surdu Gabriel	curti constr.
" "	15	1000 m.p.	Lager IOan	pasune
" "	16	1141,8 m.p.	Ciuperca Constantin	fineata
" "	17	200 m.p.	Lomura Florin	"
" "	18	846 m.p.	Trifan Vasile	curti constr.
" "	19	800 m.p.	Pricop Gheorghe	finat
" "	20	570,85	Paun Ion	"
" "	21	800 m.p. concesionat	Lipovanu Cristian	"
" "	22	400 m.p. inchiriat	Cinstitu Mihai	curti constr.
" "	23	293 m.p.	Potoceanu Dumitru	finat
" "	24	750 m.p.	Miron Constantin	arabil
" "	25	1000 m.p.	Ivan Sorin	fineata
" "	26	300 m.p. concesionat	Grigoriu Haralambie	" + arabil
" "	27	500 m.p. inchiriat	" "	curti constr.
" "	28	600 m.p.	Surdu Constantin	fineata
" "	29	400 m.p. inchiriat	Chelaru Valentin	"
" "	30	450 m.p. concesionat	Vizitiu Berone	arabil
" "	31	300 m.p. inchiriat	Gaina Virgil	curti constr.
" "	32	232,5 m.p.	Batir Costache	arabil
" "	33	84 m.p.	Nemtisor Mihai	"
" "	34	200 m.p.	Benedic Neculei	"
" "	35	608 m.p.	Grigore Maria	"
" "	36	430 m.p.	Lupu Angela	"
" "	37	714 m.p. concesionat	Surdu Verona	curti constr.
" "	38	900 m.p.	GRapinoiu IOan	" "
" "	39	600 m.p.	Gardieni Publici	" "
" "	40	600 m.p.	Vlad Ovidiu	" "
" "	41	711 m.p.	Alexandru Rodica	" "
" "	42	750 m.p.	Chelaru Constantin	curti constr.
" "	43	671 m.p.	Ciolac IOan	" "
" "	44	1200 m.p.	DAmian IOan	fineata
" "	45	493 m.p. inchiriere	DAmian IOan	arabil
" "	46	5339 z.p.	ZAharia Gheorghe	fineata
" "	47	950 z.p.	Zugravu Maria	"
" "	48	847 m.p.	Tepeș Gheorghe	"
" "	49	327 m.p. inchiriere	Tepeș Gheorghe	"
" "	50	735 m.p.	Cloanca Radu Mihail	arabil
" "	51	750 m.p. inchiriat	" " "	curti constr.
" "	52	500 m.p.	Cheta Stefan	fineata
" "	53	324 m.p.	" "	"
" "	54	490 m.p.	Chiorbeje Zenobia	arabil
" "	55	314,7 m.p.	" "	fineata
" "	56	726 z.p.	Surdu Gheorghe	arabil
" "	57	500 z.p. inchiriat	" "	fineata
" "	58	130 z.p.	Surdu Stefan	arabil
" "	59	222,7 m.p.	Surdu Stefan	fineata

Lot nr.64	389 m.p.	Miron Valeriu	fânețe
Lot nr.65	771,6 m.p. închiriat	Mislea Valeriu	arabil
Lot nr.66	143,7 m.p. precontractat	Nușu Marcela	fânețe
Lot nr.67	905 m.p. închiriat	Baltă Toader	arabil
Lot nr.68	123,2 m.p. concesionat	P.F. Ionita	curți construcții
Lot nr.69	272,4 m.p. "	P.F. Stancu	"
Lot nr.70	553,3 m.p. "	Turcanu Mihai	arabil
Lot nr.71	312 m.p. închiriat	Cîrlig Neculai	arabil
Lot nr.72	312 m.p. "	Negreț Cornel	fânețe
Lot nr.73	80 m.p. "	Ailincăi Toader	curți construcții
Lot nr.74	250 m.p. concesionat	Olan Aurelia	"
Lot nr.75	607 m.p. "	S.C. Frapji Miron	pășune
Lot nr.76	1000 m.p. închiriat	Cîrlig Lucian	curți construcții
Lot nr.77	975 m.p. concesionat	Cîrlig Lucian	"
Lot nr.78	975 m.p. "	Pancu Ion	curți construcții
Lot nr.79	2000 m.p. lot liber	Moraru Benone	"
Lot nr.80	* 975 m.p. concesionat	Verdeș Neculai	fânețe
Lot nr.81	3033,7 m.p. închiriat	Bejan Laura	curți construcții
Lot nr.82	41,4 m.p. "	Grasu Ioan	fânețe
Lot nr.83	3292 m.p. "	Boană Ion	fânețe
Lot nr.84	820,6 m.p. "	Boană Dumitru	"
Lot nr.85	481 m.p. "	Podgorschi Nicoleta	"
Lot nr.86	596,7 m.p. "	Durchi Neculai	"
Lot nr.87	607 m.p. "	Panu Vasile	arabil
Lot nr.88	120 m.p. "	Maier Ioana	curți construcții
Lot nr.89	331 m.p. "	Chelaru Ioan	arabil
Lot nr.90	1076 m.p. "	Panaite Hristache	"
Lot nr.91	1546 m.p. "	Chelaru Cezar	"
Lot nr.92	632 m.p. "	Grosu Mihai	"
Lot nr.93	485 m.p. "	Hărătău Minuța	"
Lot nr.94	910 m.p. "	Blaga Mihai	"
Lot nr.95	162 m.p. "	Remiză PSI	
Lot nr.96	900 m.p. 2335 m.p. închiriat	Botă Gheorghe	"
Lot nr.97	2335 m.p. "	Olaru Ana	"
Lot nr.98	2030 m.p. "	Bîja Gheorghe	fânețe
Lot nr.99	576 m.p. "	Cinstitu Constantin	fânețe
Lot nr.100	1270 m.p. "	Bitere Ioan	"
Lot nr.101	2160 m.p. "	Topliceanu Neculai	"
Lot nr.102	261,1 m.p. concesionat	P.F. Tăriță	curți construcții
Lot nr.103	1100 m.p. "	S.C. Forestar	curți construcții
TOTAL	82.031,86 m.p.	Panaite Niculina	fânețe
TOTAL GENERAL	247.025,16 m.p.		



Identificare limite si vecinatati

Adresa: Intravilan Tarcau, com. Tarcau, jud. Neamt

Beneficiar: Comuna Tarcau

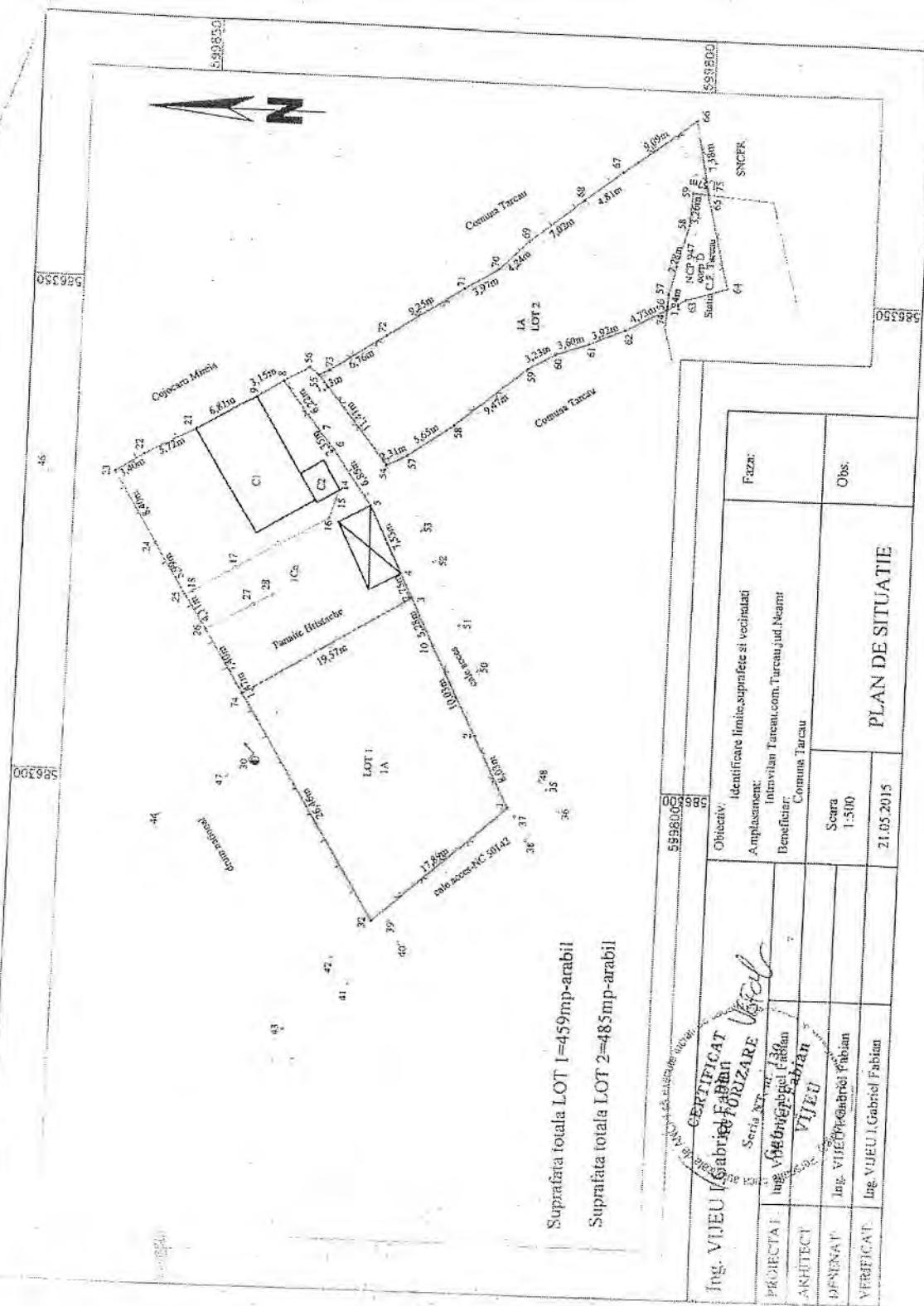
Suprafata studiata lot 1-459 mp

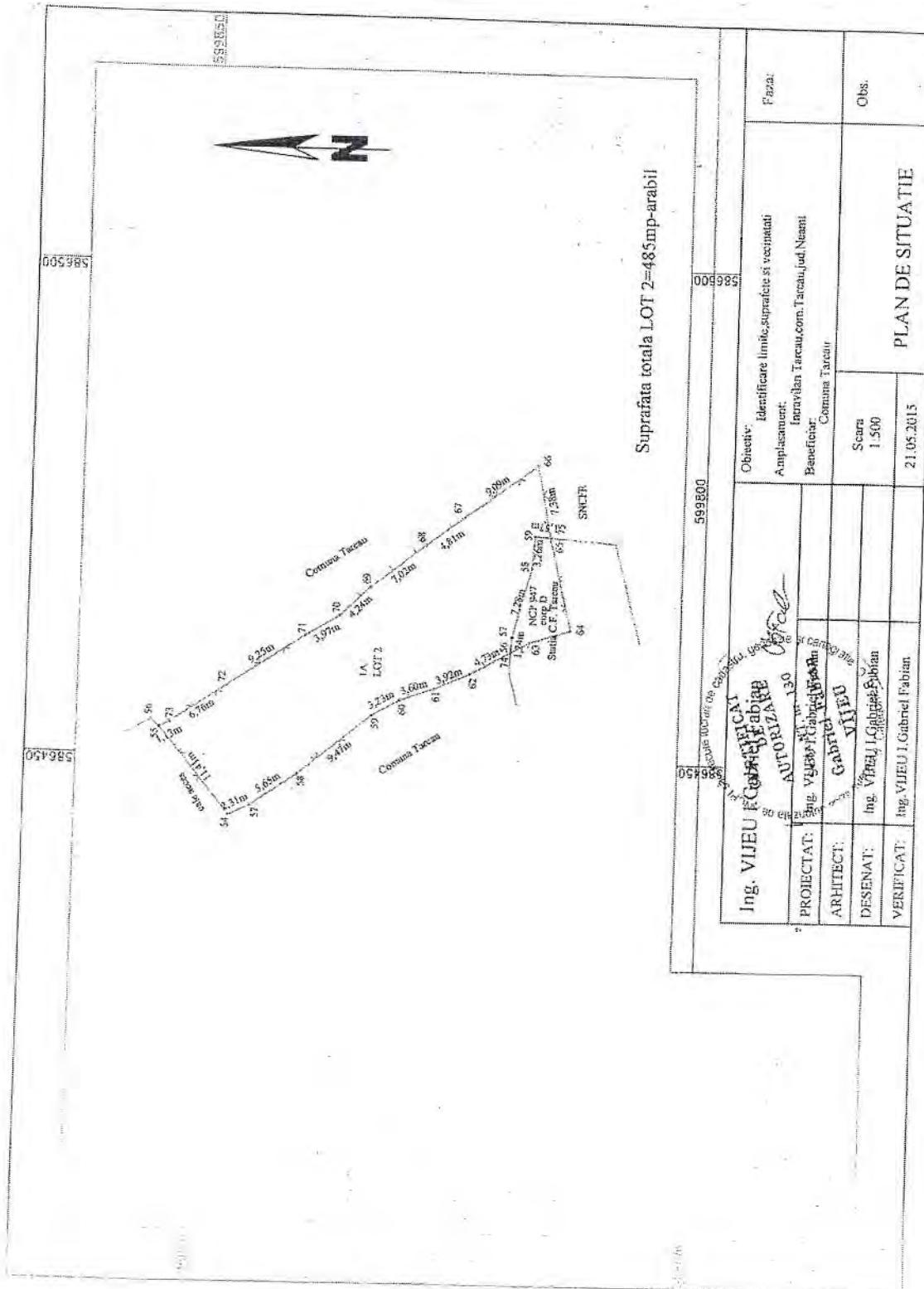
Suprafata studiata lot 2-485 mp

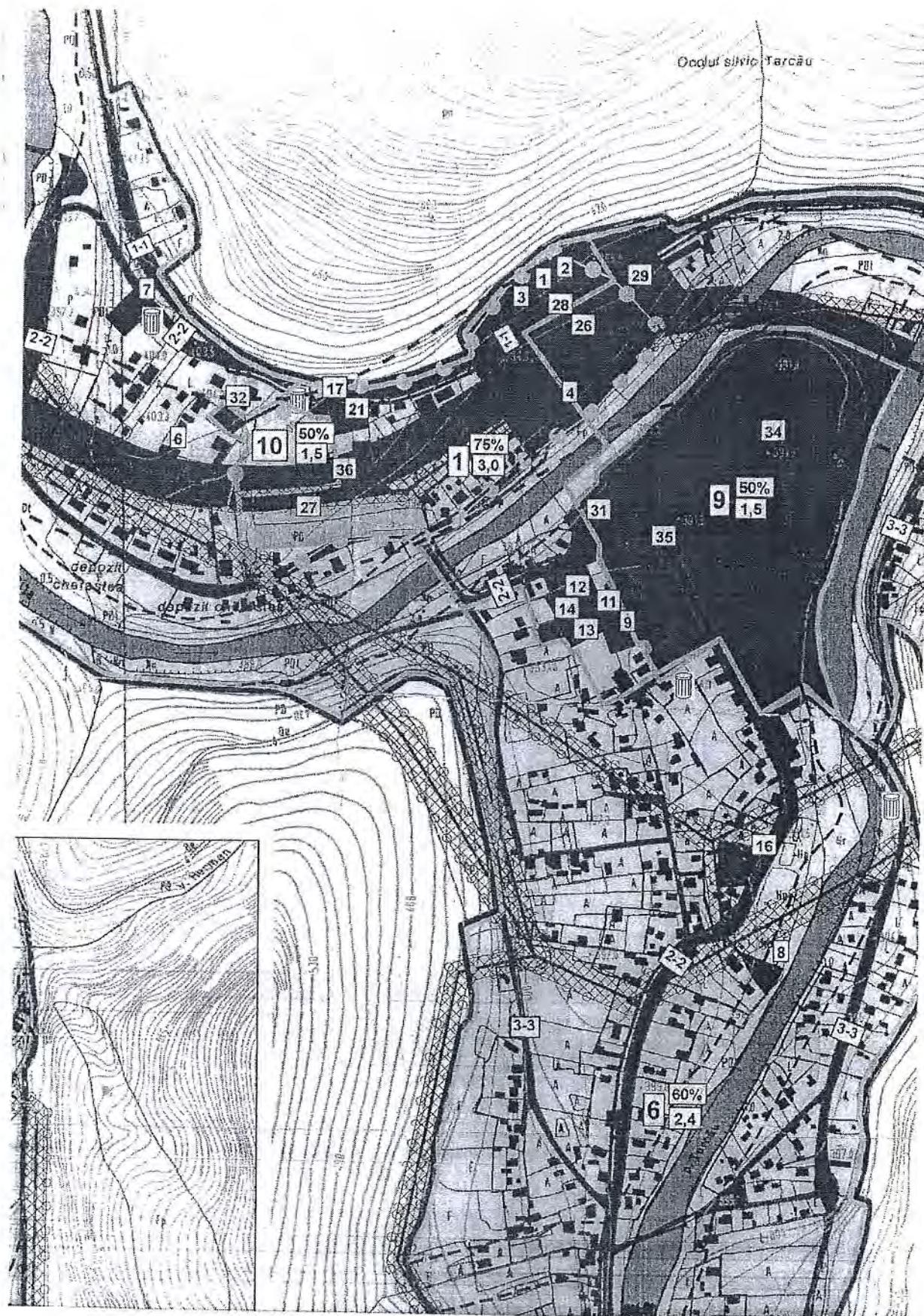
Data: 31.07.2015

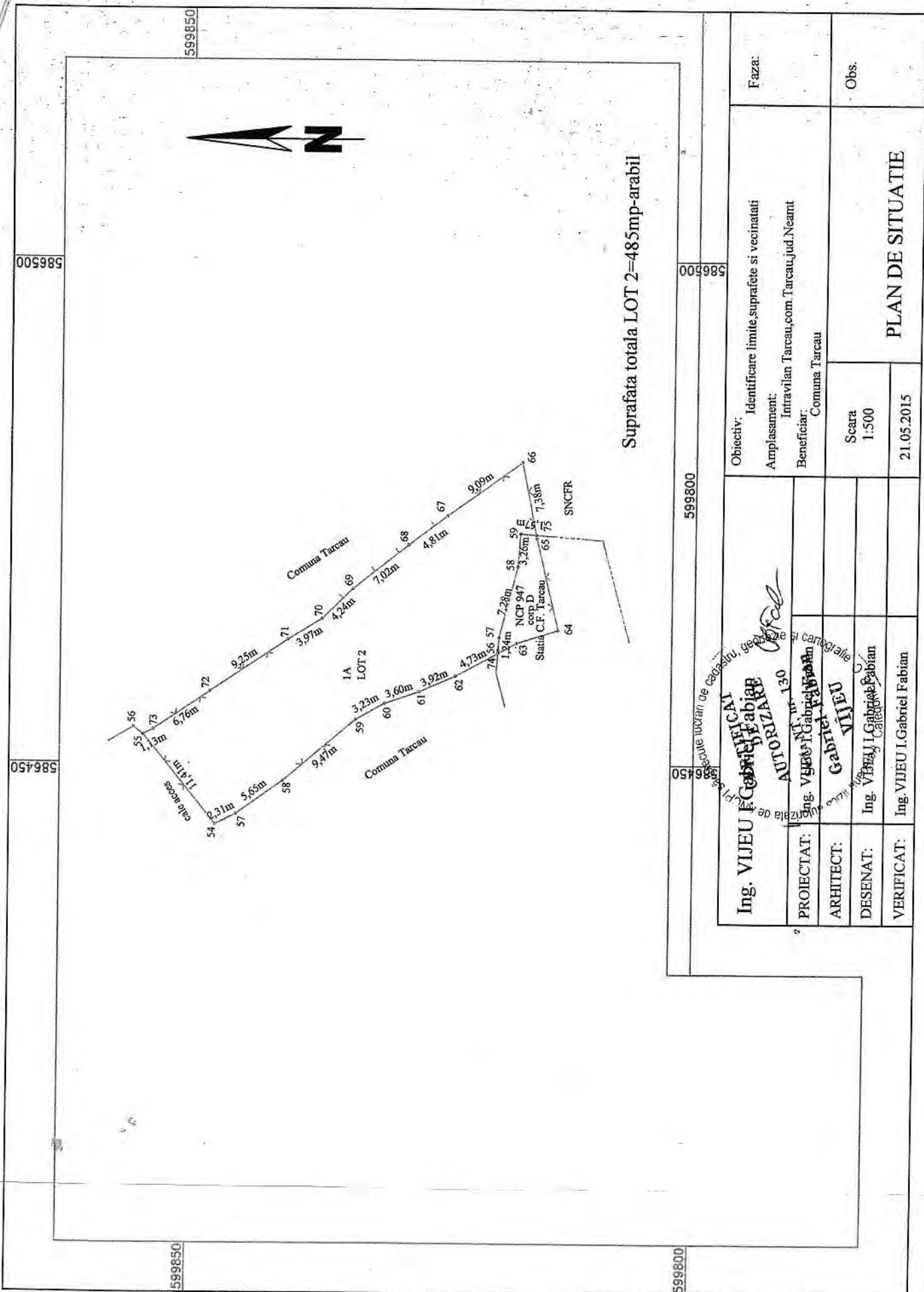
Executant,
Ing. VIJEU I. Gabriel Fabian

EXE^{14.08.2015}
AUTORIZAT
SERIA NT, NR. 130
Gabriel-Fabian
VIJEU
Zdrobita B.C. - Zdrobita S.C.











Se aproba,
PRIMAR – IULIAN GAINA

DOCUMENTAȚIE DE LICITATIE

CAIET DE SARCINI *și* INSTRUCTIUNI

PENTRU LICITATIA PUBLICĂ DESCHISĂ CU STRIGARE
CARE ARE CA OBIECT VÂNZAREA
UNOR SUPRAFEȚE DE TEREN
SITUATE ÎN INTRAVILANUL SATULUI TARCĂU
COMUNA TARCĂU, JUDEȚUL NEAMȚ,
APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI



Orla

1. OBIECTUL LICITATIEI SI CADRUL LEGAL

Obiectul licitației îl constituie vânzarea a două suprafețe de teren, situate în intravilanul satului Tarcău, comuna Tarcău, județul Neamț, aparținând domeniului privat al comunei și identificate individual prin plan cadastral și de încadrare în zonă, anexate la prezentul caiet de sarcini.

Terenul sunt identificate în inventarul comunei la poziția lot. 90_1 și 90_2 sat Tarcău conform Hotărârii nr. 52/28.11.2003, modificată și completată prin Hotărârea nr. 45/13.08.2015.

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 pentru aprobarea vânzării unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al comunei Tarcău;
3. Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism aprobat prin hotărâre de Consiliul local al comunei Tarcău;
4. Rapoartele de evaluare ale terenurilor.

2. CONDIȚIILE ȘI MODUL DE ÎNSCRIERE LA LICITATIE

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 adjudece 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. Cererea se depune pentru individual pentru un singur lot..

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 afișata în data de _____ ora 12.00 la sediul Primăriei comunei Tarcău.

Licitatia se va desfășura pe data de _____ ora _____ în prezența comisiei de licitație, în componență 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 LICITATIEI

Prețul de pornire al licitației este stabilit în baza Hotărârii Consiliului local al comunei Tarcău pentru fiecare lot de teren scos spre vânzare în parte.

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



Amir

4. DESFĂȘURAREA LICITATIEI

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.

Licitatia se va desfășura pentru fiecare lot în parte, comisia urmând a verifica dacă sunt îndeplinite condițiile procedurale de desfășurare a licitației.

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 licitație.

Procedura se reia pentru fiecare lot de teren scos spre vânzare.

În cazul în care nu se oferă prețul minim solicitat lotul de teren se va retrage de la licitație și va face obiectul unei licitații organizată 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 DISPOZITII

Terenul care se înstrăinează sunt situate în intravilanul satului Tarcău, cu acces la drumul comunal Tarcău – Ardeluța. Imobilele sunt în prezent închiriate, urmând a fi înscrise în cartea funciară a comunei Tarcău până la data desfășurării licitației. Sarcinile asupra imobilelor urmează să înceze la data adjudecării prin licitație a loturilor de teren spre vânzare prin acordul locatorului și locatarului.

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 instanță 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 înscriserii la licitație va constitui plată în avans pentru câștigător, iar în cazul celor care au participat la licitație și au fost declarati 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 date de instanță 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.

