

ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA CAPU CÂMPULUI
CONSILIUL LOCAL

PRIMĂRIA COM. CAPU CÂMPULUI		
JUDEȚUL SUCEAVA		
VIZAT PENTRU CONTROL		
FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU		
Nr. 1		
Anul	luna	ziua
2022	03	29

CIOLTAN
MARIANA

HOTĂRÂRE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 4.752 mp, înscris în cartea funciară CF nr. 529 Capu Câmpului, care aparține domeniului privat al comunei Capu Câmpului

Consiliul local al comunei Capu Câmpului, județul Suceava;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de doamna Bîrsan Marcela-Elena, primar al comunei Capu Câmpului, județul Suceava, înregistrat la numărul 1406 din 11.03.2022.;
 - raportul compartimentului urbanism-cadastru-mediu înregistrat la numărul 1492 din 16.03.2022.;
 - avizul Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, administrarea domeniului public și privat al comunei, urbanism, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului, turism ;
 - avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor;
 - prevederile art 334- 346 , art. 355 și art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.553 alin.(4) și art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea consiliului local nr.31 din 30.07.2021 privind completarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Capu Câmpului, județul Suceava ;
 - Hotărârea consiliului local nr. 12 din 25.02.2022 privind aprobarea studiului de oportunitate pentru vânzarea prin licitație publică a bunului imobil teren în suprafață de 4.752 mp., înscris în cartea funciară CF 529 Capu Câmpului, proprietate privată a comunei Capu Câmpului ;
 - Raportul de evaluare nr. 56/10.03.2022 întocmit de evaluator ANEVAR Anca Gabriela Matei , înregistrat la Primăria comunei Capu Câmpului cu nr. 1368 din 10.03.2022;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b), art. 139 alin.(2) și art. 196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a bunului imobil teren în suprafață de 4.752 mp , înscris în cartea funciară CF nr. 529 Capu Câmpului, amplasat în extravilan Capu Câmpului, categoria de folosință neproductiv, care aparține domeniului privat al comunei Capu Câmpului.

Art.2 Se însușește Raportul de evaluare nr. 56/10.03.2022 întocmit de evaluator ANEVAR Anca Gabriela Matei , înregistrat la Primăria comunei Capu Câmpului cu nr. 1368 din 10.03.2022, conform anexei nr. 1.

Art.3 Se aprobă prețul de pornire al licitației la 18.820 lei pentru bunul imobil teren prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.4 Se aprobă documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a bunului imobil teren în suprafață de 4.752 mp, conform anexei nr.2.

Art.5 Se desemnează reprezentanți ai Consiliului local Capu Câmpului în comisia de evaluare a ofertelor domnii consilieri locali : Obreă Gheorghe și Bîrsan Dumitru .

Art.6 Se împuternicește primarul comunei Capu Câmpului, doamna Bîrsan Marcela-Elena , să semneze contractul de vânzare-cumpărare la notarul public.

Art.7 Anexele nr. 1 și nr.2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8 Primarul comunei Capu Câmpului și compartimentul urbanism-cadastru-mediu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Obreă Gheorghe

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al comunei
Timiș Elena

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru vânzarea prin licitație publică a bunului imobil teren în suprafață de 4.752 mp,
înscris în cartea funciară CF nr. 529 Capu Câmpului, amplasat în extravilan Capu Câmpului,
categoria de folosință neproductiv, proprietate privată a comunei Capu Câmpului

CAP.I – CAIETUL DE SARCINI

CAP.II- FIȘA DE DATE A PROCEDURII

CAP.III- FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Obreă Gheorghe

Secretar general al comunei,
Timiș Elena

CAP.I

CAIETUL DE SARCINI

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut prin licitație publică

(1) Obiectul vânzării îl constituie bunul imobil teren cu categoria de folosință teren neproductiv, în suprafață de 4.752 mp, situat în extravilanul Capu Câmpului, înscris în Cartea Funciară nr. 529 Capu Câmpului.

(2) Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a Comunei Capu Câmpului, liber de sarcini.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul vânzării

(1) Imobilul teren care urmează să fie vândut prin licitație publică va fi utilizat în conformitate cu prevederile legale și cu respectarea indicatorilor urbanistici din Planul Urbanistic General al comunei Capu Câmpului .

2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ:

2.1. ELEMENTE DE PREȚ

(1) Prețul minim de vânzare, respectiv prețul de începere a licitației publice, este de 18.820 lei , a fost stabilit în conformitate cu prevederile art. 363 alin. (6) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și reprezintă valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare nr. 56/10.03.2022 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Anca Gabriela (18.820 lei) și valoarea de inventar a imobilului (1280 lei) înregistrată în evidențele financiar-contabile ale primăriei .

(2) Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire menționat mai sus.

2.2 TAXE ȘI GARANȚII PENTRU PARTICIPAREA LA LICITAȚIE

(1) Taxa de participare la licitație este de 500 lei și este instituită pentru a acoperi cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii de licitație publică.

(2) Garanția de participare la licitație este de 941 lei, reprezentând 5% din prețul de pornire la licitație și se constituie de către ofertant în scopul de a proteja autoritatea administrației publice locale față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă de derulare a licitației, până la încheiere contractului de vânzare-cumpărare.

(3) Garanția de participare constituită de către ofertanții a căror oferte au fost declarate necâștigătoare se returnează în baza unei cereri scrise și a dovezii privind efectuarea plății acesteia.

(4) Garanția de participare a ofertantului câștigător se va transfera în contul vânzării bunului la terminarea procedurii.

(5) Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație în cazul în care acesta își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului sau atunci când oferta fiind declarată câștigătoare, ofertantul refuză să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit pentru încheierea acestuia.

(6) Taxa de participare la licitație și garanția de participare se pot achita astfel :

- la casieria Primăriei Capu Câmpului
- cu ordin de plată , astfel :
 - beneficiar Comuna Capu Câmpului CIF 16031763
 - Taxa de participare în contul RO66TREZ59421360250XXXXX dechis la Trezoreria Gura Humorului
 - Garanția de participare în contul RO33TREZ5945006XXX000466 deschis la Trezoreria Gura Humorului

3.CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

(1) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnată de către ofertant.

(2) Participanții care depun ofertele trebuie să îndeplinească condițiile de participare la licitație prevăzute la pct.2.4 "*Condiții de participare la licitație* " din Fișa de date a procedurii.

(3) Ofertele trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute la pct.3 alin.(2)-(11) din "*Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor* „ din Fișa de date a procedurii și cele din prezentul caiet de sarcini .

Întocmit,
Consilier Nuțu Daniela

CAP.II
FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Comuna Capu Câmpului, județul Suceava

Cod fiscal 16031763

Telefon 0230573006

Fax 0374091359

E-mail primariacapucampului@yahoo.com

2. INSTRUCȚIUNI PRIVID ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

2.1.Procedura de atribuire

(1) Vânzarea imobilului teren în suprafață de 4.752 mp , înscris în cartea funciară CF nr. 529 Capu Câmpului , se realizează prin licitație publică , cu respectarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

2.2 Anunțul de licitație

(1) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul local al comunei Capu Câmpului și se publică în Monitorul Oficial al României , Partea a VI-a , într-un cotidian de circulație națională , într-unul de circulație locală și pe pagina de internet www.comunacapucampului.ro.

(2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind vânzătorul , precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale compartimentului din cadrul primăriei de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data - limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

2.3 Obținerea documentației de atribuire

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(2) Vânzătorul optează pentru obținerea documentației de atribuire de către persoanele interesate prin punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic .

(3) Autoritatea publică care organizează licitația are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(4) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea publică care organizează licitația a perioadei prevăzute la alin. (3) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

(5) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(6) Autoritatea publică care organizează licitația are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări

(7) Autoritatea publică are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(8) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (6), autoritatea publică are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

(9) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea publică în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (8), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

2.4 Condiții de participare la licitație

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

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

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

2.5 Comisia de evaluare

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

(2) Componența comisiei de evaluare, precum și supleanții lor se stabilesc prin dispoziția primarului comunei Capu Câmpului, cu aplicarea în mod corespunzător a dispozițiilor art. 317 alin. (3) -(5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare..

(3) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom cu votul majorității membrilor săi și numai pe baza documentației de atribui, în conformitate cu prevederile legale în vigoare .

(4) Membrii comisiei de evaluare și supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Membrii comisiei de evaluare și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul - limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul procedurii de licitație.

(6) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(7) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor - verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(8) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(9) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

2.6 Desfășurarea licitației

(1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

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

(3) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă vânzătorul anulează procedura de licitație.

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

(5) Plicurile închise și sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea ofertelor, prevăzută în anunțul de licitație.

(6) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare verifică, analizează și elimină ofertele care nu respectă prevederile alin.(2)-(11) din "Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor,"

(7) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de valabilitate. În caz contrar se aplică prevederile pct. 2.6 alin. (2).

(8) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului – verbal prevăzut la alin. (10) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(9) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în " *Caietul de sarcini* " .

(10) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(11) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (8), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității publice .

(12) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea publică informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(13) Raportul prevăzut la alin. (11) se depune la dosarul licitației.

2.7 Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare ținând seama de criteriul de atribuire prevăzut în " *Informații privind criteriul de atribuire aplicat pentru stabilirea ofertei câștigătoare* " .

(2) Autoritatea care organizează licitația are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(3) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (2) autoritatea are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

(4) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (2) autoritatea are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(5) Autoritatea publică poate să încheie contractul de vânzare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (2).

2.8 Anularea procedurii de licitație

(1) Autoritatea publică care organizează licitația are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

b) autoritatea se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare .

(3) Autoritatea publică care organizează licitația are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVID MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Capu Câmpului- compartimentul urbanism-cadastru- mediu, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, și se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

(5) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(6) Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă .

(7) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea publică organizatoare a licitației urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(8) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. (*"Licitație publică pentru vânzarea bunului imobil teren în suprafață de 4.752 mp , înscris în cartea funciară CF nr. 529 Capu Câmpului,. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____*). Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanților.

(9) Plicul exterior va trebui să conțină:

A. Documente pentru persoane juridice :

1. fișa cu informații privind ofertantul (Anexa nr.1) și declarație de participare (Anexa nr.2) semnate de ofertant, fără ștersături sau modificări- original ;

2. certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului , eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor- original/copie ;

3. certificat de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului- copie ;

4. declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare (Anexa nr.3), însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate – original;

5.împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, dacă este cazul, însoțită de copia actului său de identitate, ;

6. certificat de atestare fiscală eliberat de ANAF care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor – original ;

7. certificat de atestare fiscală privind plata taxelor și impozitelor locale pe care persoana juridică le datorează unității administrativ-teritoriale unde își are sediul , care să ateste că aceasta nu are datorii , valabil la data deschiderii ofertelor- original ;

8. declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în situația prevăzută la art. 339 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ (Anexa nr.4), însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate – original;

9. dovada achitării taxei de participare la licitație ;

10. dovada achitării garanției de participare la licitație ;

11. declarație ofertant că a intrat în posesia caietului de sarcini al licitației (Anexa nr.5).

Notă : Documentele în copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

B. Documente pentru persoane fizice :

1. fișa cu informații privind ofertantul (Anexa nr.1) și declarație de participare (Anexa nr.2) semnate de ofertant, fără ștersături sau modificări - original;
2. actul de identitate- copie ;
3. împuternicire notarială în original / copie legalizată acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, dacă este cazul, însoțită de copia actului de identitate;
4. certificat de atestare fiscală eliberat de ANAF care să ateste că persoana fizică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor – original ;
5. certificat de atestare fiscală privind plata taxelor și impozitelor locale pe care le datorează unității administrativ-teritoriale unde își are domiciliul , care să ateste că persoana fizică nu are datorii , valabil la data deschiderii ofertelor- original ;
6. declarație pe proprie răspundere că nu se află în situația prevăzută la art. 339 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ (Anexa nr.4);
7. dovada achitării taxei de participare la licitație ;
8. dovada achitării garanției de participare la licitație;
9. declarație ofertant că a intrat în posesia caietului de sarcini al licitației (Anexa nr.5).

Notă : Documentele în copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

(10) Plicul interior va conține oferta propriu-zisă, potrivit formularului Anexa nr.6.

(11) Pe plicul interior se va înscrie numele/denumirea ofertantului și domiciliul / sediul acestuia, după caz.

(12) Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare , ofertele respective fiind descalificate.

4. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

(1) Criteriul de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare este cel mai mare preț oferit.

(2) În cazul în care se ofertează același preț de către ofertanții clasati pe primul loc, departajarea între ofertanți se va face prin reofertare cu plic închis. În acest caz reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă .

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

(1) În termen de 2 zile lucrătoare de la primirea comunicării referitoare la respingerea ofertei, respectiv de la primirea comunicării referitoare la oferta declarată câștigătoare, ofertanții pot depune contestație în scris la sediul Primăriei Capu Câmpului .

(2) Comisia de soluționare a contestațiilor desemnată prin dispoziția primarului va analiza și soluționa contestațiile în termen de 24 de ore de la depunerea acestora.

(3) Contestația suspendă derularea procedurii de vânzare până la soluționarea ei.

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

(1) Contractul de vânzare- cumpărare va fi încheiat în formă scrisă, autenticată, sub sancțiunea nulității.

(2) Vânzătorul are obligația să predea terenul pe bază de proces- verbal de predare-primire în termen maxim de 30 de zile de la data încasării prețului.

(3) Cumpărătorul are obligația să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare .

Întocmit,
Consilier Nutu Daniela

CAP.III

FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE



FIȘA OFERTANTULUI

1. Denumirea PJ și reprezentantul legal/Numele și prenumele PF:
2. Cod fiscal/CNP
3. Număr de înregistrare la Registrul Comerțului:
4. Adresa Sediul PJ/Domiciliul:
.....
.....
5. Telefon/e-mail:
6. Cont IBAN:
7. Banca:

.....
(Data completării)

Ofertant,

.....
(nume, prenume, semnătura autorizată, stampila)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIA PUBLICĂ

PJ (denumirea firmei)
 cod fiscal, Nr. Reg. Com.
 cu sediul social în
 reprezentată prin

sau

PF (nume și prenume)
 CNP, domiciliat în
 strada, nr., județul
 serie și nr. CI

în calitate de ofertant în cadrul licitației publice pentru vânzarea bunului imobil – teren în suprafață de 4.752 mp situat în extravilanul localității Capu Câmpului, înscris în Cartea Funciară nr. 529 Capu Câmpului, proprietate privată a comunei Capu Câmpului, organizată în data de, ora, la sediul Primăriei comunei Capu Câmpului, declar prin prezenta următoarele:

- ☒ Informațiile conținute în documentația depusă sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere;
- Consimt la descalificarea mea de la procedura de licitație publică în condițiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
- Oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

.....
 (Data completării)

Ofertant,

.....
 (nume, prenume, semnătura autorizată, stampila)

DECLARAȚIE

PJ (denumirea firmei),
cod fiscal, Nr. Reg. Com.,
cu sediul social în,
reprezentată prin

în calitate de ofertant în cadrul licitației publice pentru vânzarea imobilului – teren în suprafață de 4.752 mp, situat în extravilanul localității Capu Câmpului, înscris în Cartea Funciară nr. 529 Capu Câmpului , proprietate privată a comunei Capu Câmpului, organizată la data de ora, la sediul Primăriei comunei Capu Câmpului,

DECLAR pe proprie răspundere că nu mă aflu în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Înteleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

.....
(Data completării)

Ofertant,

.....
(nume, prenume, semnătura autorizată, stampila)

DECLARAȚIE

PJ (denumirea firmei),
cod fiscal, Nr. Reg. Com.,
cu sediul social în,
reprezentată prin

sau

PF (nume și prenume),
CNP, domiciliat în,
strada, nr., județul,
serie și nr. CI

În calitate de ofertant în cadrul licitației publice pentru vânzarea imobilului – teren în suprafață de 4.752 mp, situat în extravilanul localității Capu Câmpului, înscris în Cartea Funciară nr. 529 Capu Câmpului, proprietate privată a comunei Capu Câmpului, organizată la data de ora, la sediul Primăriei comunei Capu Câmpului,

DECLAR pe proprie răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicabile faptei de fals în declarații, că nu am fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și pentru care din culpă proprie nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul.

.....
(Data completării)

Ofertant,

.....
(nume, prenume, semnătura autorizată, stampila)

DECLARAȚIE

PJ (denumirea firmei)
cod fiscal, Nr. Reg. Com.
cu sediul social în
reprezentată prin

sau

PF (nume și prenume)
CNP, domiciliat în
strada, nr., județul
serie și nr. CI

În calitate de ofertant în cadrul licitației publice pentru vânzarea imobilului – teren în suprafață de 4.752 mp, situat în extravilanul localității Capu Câmpului, înscris în Cartea Funciară nr. 529 Capu Câmpului, proprietate privată a comunei Capu Câmpului, organizată la data de ora, la sediul Primăriei comunei Capu Câmpului,

DECLAR pe proprie răspundere că am luat cunoștință de conținutul Caietului de sarcini și cunosc condițiile de participare la licitație, condițiile de respingere a ofertei, de pierdere a garanției, de anulare a licitației.

.....
(Data completării)

Ofertant,

.....
(nume, prenume, semnătura autorizată, stampila)

OFERTĂ DE PREȚ**OFERTANTUL**

PJ (denumirea firmei),
cod fiscal, Nr. Reg. Com.,
cu sediul social în,
reprezentată prin

sau

PF (nume și prenume),
CNP, domiciliat în,
strada, nr., județul,
serie și nr. CI

Cu privire la imobil – teren în suprafață de 4.752 mp situat în extravilanul localității Capu Câmpului, înscris în Cartea Funciară nr. 529 Capu Câmpului, proprietate privată a comunei Capu Câmpului, care urmează a fi vândut prin licitație organizată la sediul Primăriei comunei Capu Câmpului în data deora.....,

Oferta mea pentru cumpărarea bunului imobil mai sus menționat este de lei
(în cifre și litere) și este valabilă până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, dar nu mai puțin de 90 de zile de la data depunerii.

.....
(Data completării)

Ofertant,

.....
(nume, prenume, semnătura autorizată, stampila)

RAPORT DE EVALUARE

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Obreă Gheorghe**

**Secretar general al comunei,
Timiș Elena**

Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA

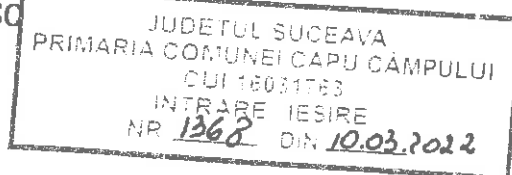
LEGITIMATIE NR. 19130

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. 120, AP. 1.

CAMPULUNG MOLDOVENESCU

TEL: 0733819344

NR. 56/10.03.2022



SCRISOARE DE TRANSMITERE RAPORT DE EVALUARE

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că s-a efectuat raportul de evaluare, al proprietății imobiliare - teren categorie folosință neproductiv, în suprafață de 4.752 m², înscris în CF 529 Capu Câmpului, imobil situat în comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585 în conformitate cu prevederile SEV 101 "Termenii de referință ai evaluării", SEV 103 "Raportare" și GEV 630 "Evaluarea bunurilor imobile" și s-a ajuns la o concluzie certă.

Inspekția, toate investigațiile și analizele necesare proprietății au fost făcute personal de către evaluator în prezența proprietarilor.

Această adresă este însoțită de raportul de evaluare - raport narativ, ce are ca obiect stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare, specificată în raportul sus-menționat în data evaluării.

Cu precizarea că vă stau la dispoziție pentru orice lămurire la adresa raportului de evaluare, vă mulțumesc pentru colaborare.

Cu stimă,
Anca Gabriela Matei
Membru titular ANEVAR-FDI
Legitim

Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA
LEGITIMATIE NR. 19130

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. 120, AP. 1,
CAMPULUNG MOLDOVENESC
TEL: 0733819344

TEREN

NR. 56/10.03.2022

TEREN EXTRAVILAN, ÎN SUPRAFATĂ DE 4.752 M², ÎNSCRIS ÎN CF 529 CAPU CÂMPULUI

Localizare: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, județul Suceava, C.P. 727585

PROPRIETAR: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

CLIENT: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

UTILIZATOR DESEMNAȚ: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

DATA RAPORTULUI: 10 MARTIE 2022

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: teren extravilan, categorie de folosință neproductiv, în suprafață de 4.752 m², înscris în CF 529 Capu Câmpului, nr. cadastral/topografic 529;

Localizare proprietate: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

Scopul evaluării: vânzare suprafață;

Tipul valorii: valoarea de piață a proprietății;

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal – drept deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către Comuna Capu Câmpului – domeniul privat, în baza următoarelor documente:

- Extrase CF;
- Documentație cadastrală;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 529 Capu Câmpului, nr. cadastral/topografic 529.

Sarcini înregistrate: în Extrasul de Carte Funciara nr. 529, la data evaluării, nu există înregistrări privitoare la sarcini asupra bunului evaluat.

Ipoteze speciale: nu sunt formulate.

Moneda în care se exprimă: opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.

Client: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

Utilizator desemnat: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

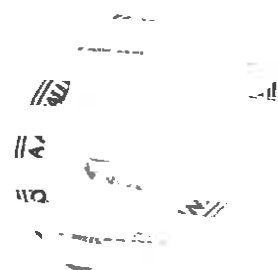
Proprietar: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR: jr. Matei Anca Gabriela, cu sediul în mun. Câmpulung Modovenesc, str. I. Halauceanu, nr. 5, bl. I 20, scara A, ap. 1, județul Suceava;

Certificat: Autorizat ANEVAR

Legitimatie: nr. 19130 valabilă în anul 2022



Data inspecției: 10.03.2022;

Data evaluării: 10.03.2022;

Data raportului: 10.03.2022;

Abordări utilizate si valori obtinute:

- Abordarea prin piață – 3.802 euro/echivalent 18.820 lei;

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată prin abordarea prin piață, la data evaluării este de: **3.802 euro/echivalent 18.820 lei;**

VÂNZARE – LEI/SUPRAFAȚĂ	18.820 lei

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabila în condițiile economice si juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinația precizata în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunului evaluat;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea evaluată - teren extravilan, categorie de folosință *neproductiv*, în suprafață de 4.752 m², înscris în CF 529 Capu Câmpului, nr. cadastral/topografic 529, imobil situat în comuna Capu Câmpului, judetul Suceava, certific după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;

- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnata Matei Anca Gabriela, sunt membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

10.03.2022

Evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela

(semnata)

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA

Evaluator: Matei Anca Gabriela, legitimația nr. 19130;

Adresa: municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Ion Hălăuceanu, nr. 5, bl. I20, ap. 1, județul Suceava, C.P. 725100, e.mail: ancamatei80@gmail.com;

Calificare și experiență profesională:

- jurist cu o activitate de 15 ani în domeniul juridic;
- cadru didactic cu o activitate de 6 ani în învățământul preuniversitar (primar și liceal);
- membru titular ANEVAR;

Competență: la data acestui raport, detin clitatea de membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Evaluatorul nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate și va oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție și de piața în care se afla situat bunul imobil evaluat. Nu există niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind îndeplinită pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar și pe baza datelor și informațiilor culese de pe piața de către evaluator.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Client: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

Utilizator desemnat: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și utilizatorii desemnați și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării: conform instrucțiunilor primite de la client, scopul evaluării îl reprezintă asistenta clientului la stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare pe care o deține, în vederea înstrăinării acesteia, respectiv teren extravilan în suprafață de 4.752 mp neproductiv;

Prezentul raport de evaluare se adresează clientului - poprietar al bunului supus evaluării care detine si calitatea de utilizator desemnat si Biroul notarial unde se vor întocmi actele notariale. Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat în lucrarea de fată.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară subiect este situată în comuna Capu Câmpului, judetul Suceava, C.P. 727585 si este descrisa în planurile de amplasament si delimitare a imobilului.

Proprietatea este compusă din teren extravilan, categorie de folosință *neproductiv*, în suprafată de 4.752 m², înscris în CF 529 Capu Câmpului, nr. cadastral/topografic 529, imobil situat în comuna Capu Câmpului, judetul Suceava.

Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform extras CF nr. 529, cu înscriere în favoarea comunei Capu Câmpului;

Drept de proprietate evaluat: drept real principal – drept deplin; art. 555 Cod civil – “*dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*”.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza proprietății libera de sarcini, iar din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unei servituți sau ipoteci.

2.5. TIPUL VALORII

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea constă în determinarea valorii juste a proprietății imobiliare. Prin urmare, tipul de valoare adecvat este “*valoarea justa*”, definită astfel de SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară:

“*Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată de participanții de pe piață, la data evaluării*”.

Evaluarea pentru raportare financiară se elaborează în conformitate cu:

- Standardele de evaluare a bunurilor
- Standardele de raportare financiară (contabilitate).

În cadrul Standardelor de evaluare a bunurilor, SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară prezintă aspecte specifice evaluării pentru raportarea financiară.

2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI

Inspecția a fost efectuată în data de 10.03.2022 în prezența reprezentantului proprietarului, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 10.03.2022 – reprezintă data de referință a situației care conduce la modificarea poziției financiare a entității.

Data raportului este 10.03.2022.

Valoarea estimată este raportată în lei. Exprimarea valorii este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- *primirea temei*
 - transmiterea documentelor de proprietate, respectiv extrasul de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului, conform căruia înscrierile privitoare la dreptul de proprietate asupra imobilului sunt în favoarea comunei Capu Câmpului;
 - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, aparține clientului – proprietarul bunului, subiect al evaluării;
- *inspecția*
 - inspectarea proprietatii în detaliu, a fost realizată de către evaluator în data evaluării, în prezența unui reprezentant al titularului dreptului de proprietate;
- *documentare și analize*
 - colectarea datelor relevante despre localitate, zonă, vecinătate;
 - în activitatea de documentare necesară pentru efectuarea evaluării, nu au existat restricții sau limitări;

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

- *informații primite de la client/proprietar:*
 - datele de identificare a proprietății evaluate;
 - documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării;
 - istoricul proprietății;
 - scopul evaluării;
- *informații culese de evaluator:*
 - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată - conform utilizării și a încadrării în categoria de folosință;
 - inspectia realizată în teren, împreună cu un reprezentant al proprietarului;
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
 - informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - cursul de referință al monedei naționale;
 - istoricul utilizării proprietății imobiliare;
 - standardele de evaluare a bunurilor;
- *sursele de informații au fost:*
 - proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
 - înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
 - presa de specialitate;
 - baza de date a evaluatorului;
 - reviste de profil.

2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos, nu generează niciun fel de restricții.

Ipotezele sunt "aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate".

Ipoteza specială este "o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării".

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil), în absența grevărilor de sarcini asupra proprietății; Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător.
- Se presupune conformitatea construcției și a utilizării sale în concordanță cu legislația.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii bunului evaluat, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezenta

contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens, valorile fiind estimate în această ipoteză.

- Evaluatorul nu are cunostinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati, care sa afecteze bunul imobil.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații, de care acesta nu avea cunoștință.
- Documentele utilizate în procesul de evaluare sunt cele puse la dispoziție de clientul proprietar, în cuprinsul cărora se regăsesc extrase CF;
- Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului;

Ipoteze speciale:

- Nu au fost necesare ipoteze speciale.

2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Restricții:

- Raportul de evaluare nu va fi utilizat de o altă persoană decât clientul și utilizatorul desemnat, sau pentru un alt scop decât cel care a fost înserat în conținutul prezentei lucrări.
- Lucrarea este valabilă în condițiile economice, fiscale și juridice de la data întocmirii sale, iar în situația în care aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare.
- Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, conținutul Raportului de evaluare nu va fi făcut public.

- Intrarea în posesia Raportului sau a unei copii a acestuia, nu implică dreptul de a-l publica sau mediatiza, atât ca lucrare integrală, cât și părți ale acesteia.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată.
- Pentru validitatea Raportului de evaluare este necesară semnătura originală a evaluatorului, aplicată cel puțin la finalul subcapitolului 1.2., destinat certificării și la finalul raportului de evaluare.

2.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Evaluator - jr. Matei Anca Gabriela, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 19130, arăt că toate demersurile efectuate, de la definirea misiunii de evaluare, stabilirea termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „Standardele de evaluare a bunurilor”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general);
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont de prevederile SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților.

relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

Conform cerințelor de raportare, lucrarea este structurată în mai multe capitole, respectiv: sinteza evaluării; termenii de referință ai evaluării; prezentarea datelor; evaluarea proprietății; analiza rezultatelor, concluzii și anexele raportului.

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

Capu Câmpului este o comună în județul Suceava, Bucovina, România, formată numai din satul de reședință cu același nume. Comuna Capu Câmpului este situată în partea central-sudică a județului Suceava. Teritoriul ei se învecinează la vest cu teritoriul orașului Gura Humorului, la nord cu teritoriul comunelor: Paltinoasa, Dragoiești, la sud cu teritoriul comunei Valea Moldovei. Altitudinea medie a reliefului este de 650 m, înaltimile cele mai mari se găsesc în partea de nord-vest a teritoriului, atingând valori de 826 m în Obcina Larga.

Din punct de vedere geografic, comuna Capu Câmpului este un sat de terasă, la contactul cu lunca, fiind situat la exteriorul zonei deluroase spre culuarul Moldovei. Satul fiind așezat pe partea dreaptă al culuarului Moldovei, parte ce se termină brusc în nord-vestul satului, în locul în care râul Moldova intra direct în contact cu dealurile piemontane din estul obștii Voronet, deci într-adevăr un capăt de câmp.

Proprietatea subiect se află situată în satul Capu Câmpului, comuna Capu Câmpului, reprezentând un teren ce aparține domeniului privat al UAT comuna Capu Câmpului.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului, anexate prezentului raport și considerate parte integrantă a acestuia, dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este deținut de UAT comuna Capu Câmpului – domeniul privat.

Din înscrisurile prezentate, s-a identificat următoarea situație juridică a proprietății:

- teren extravilan, categorie de folosință neproductiv, în suprafață de 4.752 m², înscris în CF 529 Capu Câmpului, nr. cadastral/topografic 529, imobil situat în comuna Capu Câmpului, județul Suceava;
- nr. cadastral si topografic 529;
- suprafață teren măsurată: 4.752 m²;
- categorie de folosință: neproductiv, cu lăstăriș și tufăriș, aspect neîngrijit;
- vecinătăți conform Planului de amplasament si delimitare a imobilului: anexă.

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Prezentare generală proprietății imobiliare:

- teren extravilan, categorie de folosință neproductiv, în suprafață de 4.752 m², înscris în CF 529 Capu Câmpului, nr. cadastral/topografic 529, imobil situat în comuna Capu Câmpului, județul Suceava;
- există corespondență între amplasarea proprietății si situația scriptică a acesteia, precum si între amplasare si situația fizică a proprietății;
- în raport de documente, proprietatea se consideră liberă de sarcini;

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute, acestea formând responsabilitatea clientului.

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile – para. 77: „*Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia*”;
- para.78: „*Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării*”;

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt

analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea; Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare (exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber).

- *Metoda reziduală* poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
 - d) dacă există autorizație de construire;

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- *Metoda capitalizării rentei funciare* reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- *Analiza parcelării și dezvoltării* este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Selectarea metodei/lor aplicabile, s-a realizat pe baza:

- SEV 100 Cadrul general, para. 55. – *„Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.”*
- pe piața specifică sunt observabile date adecvate cantitativ și calitativ privind terenuri asemănătoare cu cel evaluat, care pot fi ajustate astfel încât să conducă la o concluzie credibilă în cadrul metodei comparației directe (de piață); astfel, nu este necesară aplicarea altor metode alternative;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 104: *„Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile”.*

METODA COMPARATIEI DIRECTE

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 83-87:

- Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.
- În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.
- În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.
- Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Informații de piață utilizate - sunt analizate patru proprietăți imobiliare comparabile, toate fiind localizate în zone similare cu proprietatea evaluată, cu informații validate telefonic de la proprietari, descrise în cele ce urmează:

1. Proprietatea comparabilă A - teren cu suprafața de 2.500 mp, este situat în Capu Câmpului, regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; zonă periferică, utilitățile disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică, acces drum asfaltat. Prețul de vânzare din ofertă este de 4 Euro/mp, negociabil.

100%
100%
100%



Venă 25 ani de teren intravilan, înalt, plat, cu o suprafață în Capu Câmpului, în zona de dezvoltare a zonei turistice, fiind o zonă ideală pentru construcția de case sau pentru activități agricole.

Caracteristici:

2. Proprietatea comparabilă B - teren cu suprafața de 2.606 mp, este situat în comuna Capu Câmpului, regimul acestuia fiind de teren extravilan. Prețul de vânzare, conform tranzacției/contract vânzare din ianuarie 2022, este de 0,4 euro/mp.

II. Obiectul contractului:

Subsemnatul vânzător, vând cumpărătorului, întregul drept de proprietate asupra imobilului situat în extravilanul localității Capu Câmpului, județul Suceava, compus din suprafața de 2606 (douămiișasesuteșase) mp teren arabil, având număr cadastral 31307, înscris în Cartea Funciară nr. 31307 a localității cadastrale Capu Câmpului, conform Încheierii nr. 18278/20.09.2021 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului.

Dreptul de proprietate asupra imobilului ce se înstrăinează a fost dobândit în baza Legii nr. 7/13.03.1996 emisă de Parlamentul României, republicată, ca urmare a transformării posesiei în drept de proprietate, în condițiile art. 13 alin. (7) litera a.

III-IV. Prețul contractului și obligațiile părților:

Prețul total al vânzării, stabilit de comun acord și conform Ofertei de vânzare teren este de 5000(cincimii) ron, care a fost achitat integral, în numerar, azi data semnării și autentificării actului și subsemnatul vânzător declară că nu mai am niciun fel de pretenții de la cumpărător privind prezenta tranzacție imobiliară.

Cumpărătorul intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului azi data semnării și autentificării prezentului contract, dată la care vânzătorul va preda imobilul obiect al prezentului contract, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform articolului 1685 din Codul Civil.

Părțile cunosc amplasamentul imobilului obiect al prezentului contract de vânzare, accesul la imobil realizându-se neîngrădit.

V. Garanții:

1. Subsemnatul vânzător declară sub sancțiunea legii penale pentru falsul în declarații, cu privire la imobilul ce se vinde:

a) sunt singurul titular al dreptului real de proprietate asupra imobilului și sunt singura persoană îndreptățită să înstrăineze bunul descris mai sus;

3. Proprietatea comparabilă C - teren cu suprafața de 2.402 mp, este situat în comuna Capu Câmpului, regimul acestuia fiind de teren extravilan, zonă periferică; Prețul de vânzare, conform tranzacției/contract vânzare din ianuarie 2022, este de 0,4 euro/mp.

II. Obiectul contractului:

Subsemnata vânzătoare, vând cumpărătorului, întregul drept de proprietate asupra imobilului situat în extravilanul localității Capu Câmpului, județul Suceava, compus din suprafața de 2402 (douămii patrusute doi) mp teren arabil, având număr cadastral 31322, înscris în Cartea Funciară nr. 31322 a localității cadastrale Capu Câmpului, conform Încheierii nr. 18276/20.09.2021 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului.

Dreptul de proprietate asupra imobilului ce se înstrăinează a fost dobândit în baza Legii nr. 7/13.03.1996 emisă de Parlamentul României, republicată, ca urmare a transformării posesiei în drept de proprietate, în condițiile art. 13 alin. (7) litera a.

III-IV. Prețul contractului și obligațiile părților:

Prețul total al vânzării, stabilit de comun acord și conform Ofertei de vânzare teren este de 4500(patrumii cincisute) ron, care a fost achitat integral, în numerar, azi data semnării și autentificării actului și subsemnata vânzătoare declară că nu mai am niciun fel de pretenții de la cumpărător privind prezenta tranzacție imobiliară.

Cumpărătorul intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului azi data semnării și autentificării prezentului contract, dată la care vânzătorul va preda imobilul obiect al prezentului contract, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform articolului 1685 din Codul Civil.

Părțile cunosc amplasamentul imobilului obiect al prezentului contract de vânzare, accesul la imobil realizându-se neîngrădit.

V. Garanții:

1. Subsemnata vânzătoare declară sub sancțiunea legii penale pentru falsul în declarații, cu privire la imobilul ce se vinde:

a) sunt singura titulară al dreptului real de proprietate asupra imobilului și sunt singura persoană îndreptățită să înstrăineze bunul descris mai sus;

For: 3-22-04 10:29:26 AM, Action: Assign Grade, DC, 11/1/04

[illegible]

4. B C Q

THE UNIVERSITY OF CHICAGO LIBRARY

11. **Obiectul contractului:--**

2. $\frac{1}{2} \log 2$

2. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1021-1025.

 Springer

460

Keywords: child sexual abuse; disclosure; self-blame

● 2008年12月1日

III-IV. Prețul contractului și obligațiile părților.-

Prețul total al vânzărilor, stabilit de comun acord și conform Ofertei de vânzare teren este de **3000(treimii) ron**, care a fost achitat integral, în numerar, azi data semnării și autentificării actului și subsemnata vânzătoare declară că nu mai am niciun fel de pretenții de la cumpărător privind prezenta tranzacție imobiliară.

Cumpărătorul intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului azi data semnării și autentificării prezentului contract, dată la care vânzătoarea va preda imobilul obiect al prezentului contract, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform articolului 1685 din Codul Civil.

Părțile cunosc amplasamentul imobilului obiect al prezentului contract de vânzare, accesul la imobil realizându-se neîngrădit.

V. Garanti:-

1. Subsemnata **vânzătoare** declar sub sancțiunea legii penale pentru falsul în declarații, cu privire la imobilul ce se vinde:

a) suntem singura titulară al dreptului real de proprietate asupra imobilului și sunt singura persoană îndreptățită să înstrăineze bunul descris mai sus;

b) în momentul vânzării dețin în deplină și exclusivă proprietate imobilul, acesta se află în

1. *Confronta* : compare and contrast
 2. *Conclude* : draw a conclusion
 3. *Conclude* : summarize

$$L_{\text{eff}} = L_0 \left(1 - \frac{1}{2} \frac{v^2}{c^2} \right)$$

12.000 eur

Teren 6000mp +arabil, pretabil si activitati economice

• Vind teren constructie+arb. 1,5000mo. prestabiliz. ptr activitati economice gen depozit, gataz. ferme, intravilan comuno-zona.

Cămin Cultural în Suceava Nord

Zone Nord

Suprafață teren: 6029 m²

Tip teren: Construcții

Clasificare teren: 13-3-3

Teren 6000mp +arabil, pretabil si activitati econom

Vind teren construcție+arabil, 6000mp, pretabil și ptr activități economice gen depozit, gater, ferma!!

-întravilan comuna

-zona „Cocșaca”

-îesire !a is/az comunal

-drum de acces comunai betonat

- înrădăcinit din mai multe parti
- racord curent electric distanta 150m

-intabulată, carte funciara

Pret: 12000 euro negociabil

Relati la . sau

Anuntul Teren 6000mp + arabil, pretabil si activitati economice este adaugat de pe Home24.ro

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	4,752 mp	2,600 mp	2,400 mp	1,200 mp	6,000 mp
Pret oferta / vanzare (€/mp)		0,4€/mp	0,4 €/mp	0,5 €/mp	2 €/mp

Toate comparabilele sunt la oferta, pret negociabil. Se ajusteaza comparabilele cu marja de negociere estimata, recunoscuta de piata de aprox. 5%

TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		tranzactie	tranzactie	tranzactie	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	5%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Pret estimat de tranzactie (€/mp)		0,4 €/mp	0,4 €/mp	0,5 €/mp	1,8 €/mp

DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII			
	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		0,4 €/mp	0,4 €/mp	0,5 €/mp	1,8 €/mp

RESTRICTIILE LEGALE		similar	similar	similar	similar
	Nu sunt				
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		0,4 €/mp	0,4 €/mp	0,5 €/mp	1,8 €/mp

CONDITII DE FINANATARE		Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Numerar				
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		0,4 €/mp	0,4 €/mp	0,5 €/mp	1,8 €/mp

CONDITII DE VANZARE		Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
	Nepartinitoare				
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		0,4 €/mp	0,4 €/mp	0,5 €/mp	1,8 €/mp

CONDITII DE PIATA		Curente	Curente	Curente	Curente
	Curente				
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		1 €/mp	1 €/mp	1 €/mp	0 €/mp

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII

LOCALIZARE		locatie similară	locatie similară	locatie similară	locatie superioară
	Comparativ cu subiectul				
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	20%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0.0 €/mp	0,4 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		0,4 €/mp	0,4 €/mp	0,5 €/mp	1,4 €/mp

CARACTERISTICI FIZICE

SUPRAFATA (mp)		4,752.00 mp	2,600 mp	2,400 mp	1,200 mp	6,000 mp
Cuquantum ajustare (%)			30%	30%	30%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)			0,2 €/mp	0,2 €/mp	0,3 €/mp	0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)		extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0,4
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)		drum	drum	drum	drum	drum
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF		drept	drept	drept	inclinat	drept
Cuquantum ajustare (%)			20%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp

UTILITATI DISPONIBILE		energie el.	energie el.	energie el.	energie el.	energie el.
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE		regulata	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %			0%	0%	30%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)			0,6 €/mp	0,6 €/mp	0,8 €/mp	1.00 €/mp
Chehtuieii pt. aducere la stadiul de teren construibil	da	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)			0,6 €/mp	0,6 €/mp	0,8 €/mp	1.00 €/mp
Ajustare totala netă absolută (€)			+0,2€/mp	+0,2€/mp	+0,3€/mp	-0,8 €/mp
Ajustare totala netă procentuală (%)			30%	30%	30%	50%
Ajustare totala brută absolută (€)			0,2€/mp	0,2€/mp	0,3€/mp	0,8 €/mp
Ajustare totala brută procentuală (%)			40%	40%	0%	0%
Număr ajustări			1	1	1	2
PRET AJUSTAT (€/mp)			0,6 €/mp	0,6 €/mp	0,8 €/mp	1.00 €/mp
Valoarea de piață (rotunjită) (€/mp)						
Valoarea de piață (rotunjită) (€)						
Valoarea de piață (rotunjită) LEI	Curs euro		4.95			

Explicatii ajustări

1. Ajustarea pentru suprafată

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de suprafața lotului, sens în care comparația se va realiza între proprietățile cu întindere sub 3.000 mp și cele de peste 3.000 mp. Proprietățile comparabile D și C diferă doar în ceea ce privește suprafața. Ajustarea pentru suprafață va fi calculată astfel: $(1,5 \text{ €} - 1 \text{ €}) / 1,5 \text{ €} = 0,3$ sau 30%.

2. Ajustarea pentru localizare

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de localizarea lotului, sens în care comparația se va realiza între proprietățile cu intravilane și cele extravilane. Proprietățile comparabile B și D diferă doar în ceea ce privește localizarea. Ajustarea pentru suprafață va fi calculată astfel: $(1,5 \text{ €} - 1 \text{ €}) / 1,5 \text{ €} = 0,3$ sau 30%.

Conform GEV 630, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea subiect astfel că în urma ajustărilor, toate proprietățile au caracteristici apropiate cu proprietatea subiect.

ANEXA 1 – Acte de proprietate

ANEXA 2 - Documentatie cadastrală

ANEXA 3 – Fotografii ale bunului evaluat







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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 529 Capu Câmpului

Nr. cerere 14327
Ziua 15
Luna 07
Anul 2021
Cod verificare
100106035350



TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Suceava

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	529	4.752	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14726 / 20/12/2016		
Registrul Cadastral al Imobilelor UAT Capu Câmpului; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a Imobilului 529 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 529.	A1
14327 / 15/07/2021		
Act Administrativ nr. 17, din 12/05/2021 emis de COMUNA CAPU CAMPULUI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA CAPU CAMPULUI, CIF:16031763, Domeniul Privat		

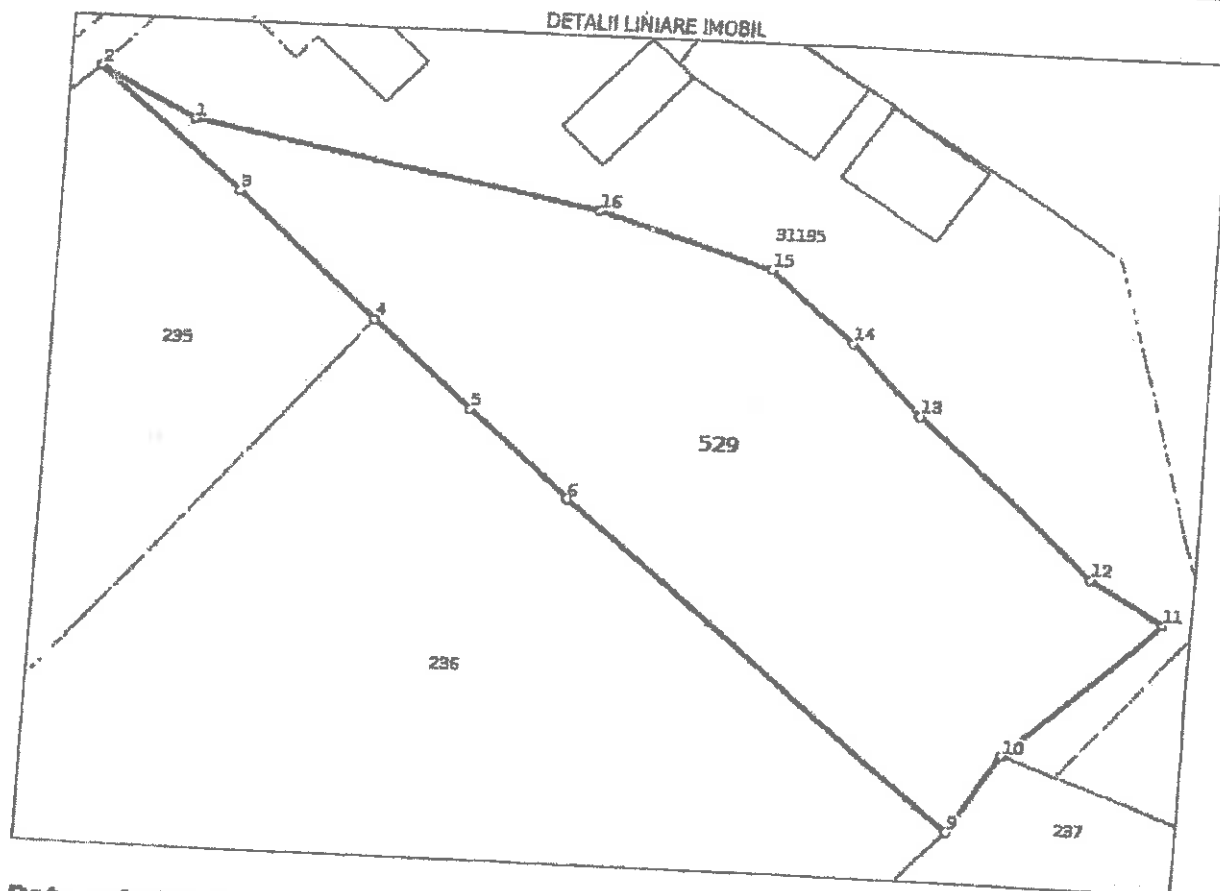
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
529	4.752	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	4.752	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	571.993,692 670.480,94	2	571.980,42 670.488,002	15.034
2	571.980,42 670.488,002	3	572.000,714 670.470,816	26.593
3	572.000,714 670.470,816	4	572.021,008 670.453,631	26.593
4	572.021,008 670.453,631	5	572.035,26 670.441,561	18.676

Punct începu t	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	572.035,26 670.441,561	6	572.049,513 670.429,491	18.677
6	572.049,513 670.429,491	7	572.105,681 670.385,485	71.354
7	572.105,681 670.385,485	8	572.105,726 670.385,535	0.067
8	572.105,726 670.385,535	9	572.105,77 670.385,61	0.087
9	572.105,77 670.385,61	10	572.112,236 670.396,625	12.773
10	572.112,236 670.396,625	11	572.133,787 670.416,081	29.034
11	572.133,787 670.416,081	12	572.122,795 670.421,977	12.473
12	572.122,795 670.421,977	13	572.097,837 670.443,39	32.885
13	572.097,837 670.443,39	14	572.088,138 670.453,138	13.751
14	572.088,138 670.453,138	15	572.075,794 670.462,989	15.793
15	572.075,794 670.462,989	16	572.051,198 670.470,09	25.601
16	572.051,198 670.470,09	1	571.993,692 670.480,94	58.521

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
 16-07-2021

Data eliberării,
 / /

Asistent Registrator,

IONEL BIG

Ionel Big

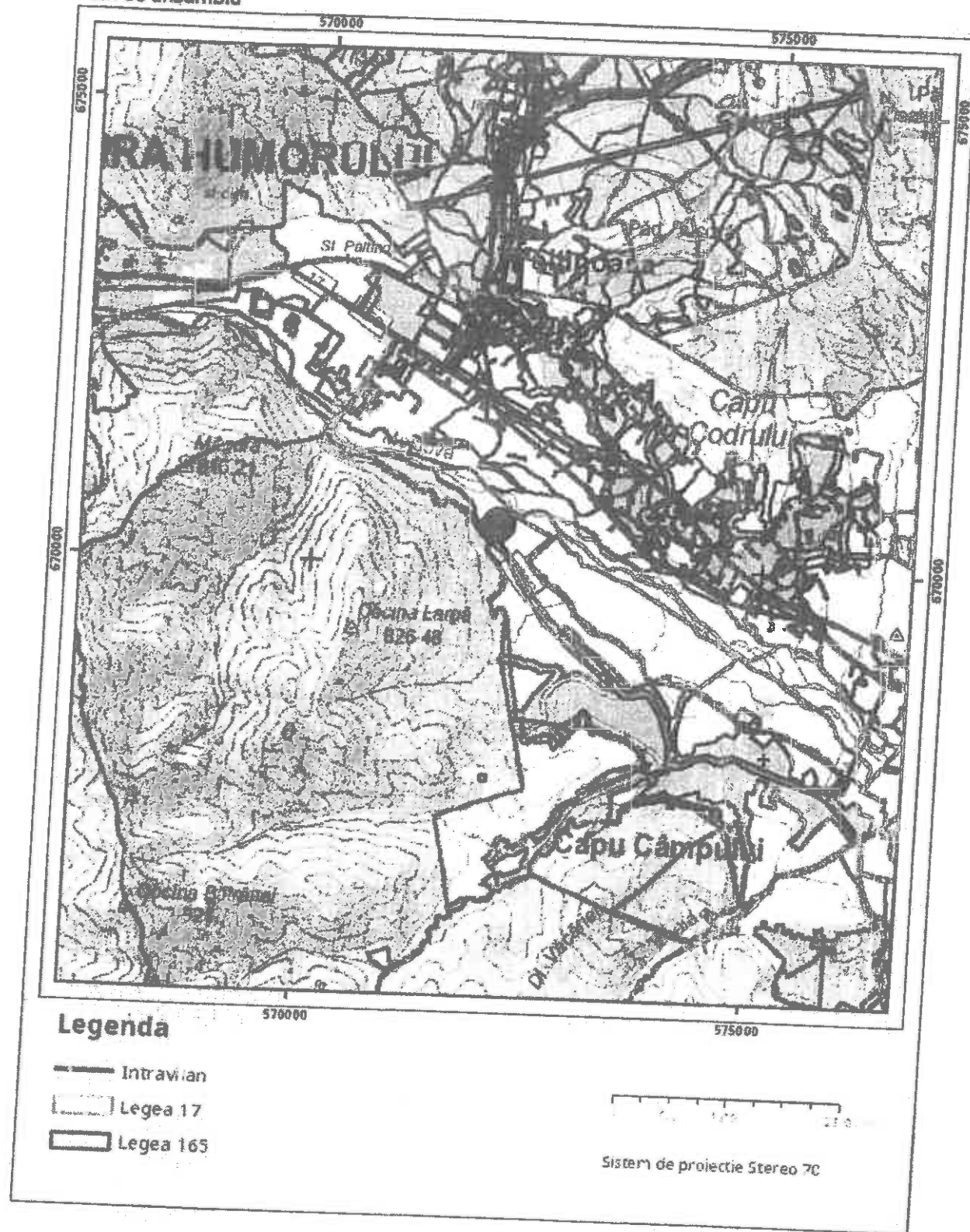
(parafa și semnătura)

Semnat digital de Ionel Big
 Data: 2021.07.16 10:26:16

Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-12-2016
Data și ora generării: 18-02-2022 09:08