

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA ORASULUI FRASIN
Nr.6883 din 30.06.2022

ANUNT

Aducem la cunoștință publică, în conformitate cu prevederile art.7 alin.(2) din Legea nr.52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, că a fost inițiat următorul proiect de hotărâre :

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 560 mp, proprietate privată a orașului Frasin, județul Suceava. Inițiator-primarul orașului – înregistrat cu nr.89 din 30.06.2022.

2. Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 1570 mp, proprietate privată a Orașului Frasin, județul Suceava. Inițiator-primarul orașului – înregistrat cu nr.90 din 30.06.2022.

3. Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 218 mp, proprietate privată a Orașului Frasin, județul Suceava. Inițiator-primarul orașului – înregistrat cu nr.91 din 30.06.2022.

4. Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 160 mp, proprietate privată a Orașului Frasin, județul Suceava. Inițiator-primarul orașului – înregistrat cu nr.92 din 30.06.2022.

Proiectele de hotărâre, rapoartele compartimentului de resort, precum și întreaga documentație care a stat la baza elaborării proiectelor de hotărâre de mai sus pot fi consultate la sediul instituției.

Persoanele interesate vor aduce sugeriile și opiniile sau își vor exprima punctul de vedere cu privire la proiectele de hotărâre propuse la secretarul orașului Frasin până la data de 14.07.2022.

SECRETAR GENERAL AL ORASULUI,

Lupașcu Tatiana



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL FRASIN
PRIMAR
Nr. 89 din 30.06.2022

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 560 mp ,
proprietate privată a Orașului Frasin, județul Suceava

Consiliul local al orașului Frasin, județul Suceava;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul orașului Frasin, județul Suceava, înregistrat la nr.6871 din 30.06.2022 ;
- raportul de specialitate al Compartimentului urbanism, mediu și fond funciar înregistrat cu nr.6872 din 30.06.2022 ;
- extrasul de carte funciara nr. 9451/2020 eliberat de către BCPI Gura Humorului ;
- raportul de evaluare nr.13 din 03.02.2021 întocmit de evaluator ANEVAR, S.C. GEOSTONE S.R.L înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr.1405 din 05.02.2021 ;
- avizul Comisiei de specialitate nr.1 pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism și al Comisiei de specialitate nr.3 pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.139 alin.(3) lit.g), art. 196 alin.(1) lit.a), art. 354 alin.(1) , art.355 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **Studiul de oportunitate** nr.6870 din 30.06.2022 privind vânzarea terenului situat în intravilanul Orașului Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava în suprafață de 560 mp ce se identifică cadastral cu pf nr.34068 înscris în CF 34068 întocmit de către Compartimentul urbanism, mediu și fond funciar potrivit **anexei nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se însușește **Raportul de evaluare** întocmit de evaluator ANEVAR - S.C. GEOSTONE S.R.L. înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr.1405 din 05.02.2021, pentru stabilirea prețului vânzării terenului, menționat la art.1, potrivit **anexei nr.2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a orașului Frasin, județul Suceava, situat în intravilanul orașului Frasin, localitatea Frasin, orașul Frasin, județul Suceava, ce se identifica cadastral cu pf nr.34068 din CF 34068 UAT Frasin în suprafață de 560 mp.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitației de 11.500 lei conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR - S.C. GEOSTONE S.R.L.

Art.4 Se aprobă **Documentația de atribuire** aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 560 mp, proprietate privată a orașului Frasin, județul Suceava, situat în intravilanul localității Frasin, orașul Frasin, județul Suceava, identificat în CF 34068 UAT Frasin cu nr. cadastral 34068, în suprafață de 560 mp, conform **anexei nr.3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Se desemnează membru în **Comisia de evaluare a ofertelor** doamna/ domnul consilier local _____ și membru supleant doamna/ domnul consilier local _____.

Art.6 Se desemnează membru în **Comisia de soluționare a contestațiilor** doamna/ domnul consilier local _____ și membru supleant doamna/ domnul consilier local _____.

Art.7 Ofertele se depun și se înregistrează la Primăria orașului Frasin – Compartimentul urbanism, mediu și fond funciar în **Registru oferte** potrivit modelului din **anexa nr.4** la care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8 Primarul orașului Frasin și secretarul general al orașului Frasin se împuternicesc să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Art.9 Primarul orașului Frasin, prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prezentei hotărâri .

Art.10 Secretarul general al orașului Frasin va comunica prezenta hotărâre persoanelor interesate.

INIȚIATOR,
PRIMAR
ing.Marinel BALAN



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI,
Tatiana LUPAȘCU

STUDIU DE OPORTUNITATE nr. 6870 din 30.06.2022
privind vânzarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 560 mp ce
aparține domeniului privat al orașului Frasin, județul Suceava

1. Prezentarea generală

Terenul care face obiectul vânzării este amplasat în orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava în suprafață de 560 mp, identificat în CF 34068 UAT Frasin, nr. cadastral 34068.

2. Regimul juridic

Terenul ce se propune spre vânzare aparține domeniului privat al orașului Frasin, județul Suceava. Suprafața de teren situată în intravilanul orașului Frasin, este identificat cadastral conform prezentării de mai sus și a planului de situație anexat.

3. Necesitatea:

S-a solicitat Primăriei orașului Frasin aprobarea vânzării acestei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al orașului Frasin, situată în intravilanul orașului.

Terenul care face obiectul solicitării are următoarele caracteristici:

- este situat în intravilanul orașului ;
- aparține domeniului privat al orașului ;
- este înscris în CF 34068 UAT Frasin potrivit evidențelor B.C.P.I. Gura Humorului
- nu este ipotecat și nu are alte interdicții de înstrăinare ;
- amplasamentul studiat nu face obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate în baza Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

4. Oportunitatea:

Vânzarea imobilului mai sus menționat generează următoarele beneficii :

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite, cu atât mai mult cu cât imobilul în cauză nu a adus, până în prezent, venituri la bugetul local ;
- necesitatea dezvoltării zonei din punct de vedere economic și social;
- impactul pozitiv asupra aspectului arhitectural zonal conferit de zonele îngrijite și eventualele construcții ce vor putea fi edificate pe acest teren ;
- întreținerea spațiilor aflate în vecinătatea acestui teren ;
- necesitatea realizării acestor venituri în vederea implementării unor alte investiții de maximă prioritate și importanță pentru comunitatea locală .

5. Legalitatea

Proiectul de hotărâre propus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al orașului Frasin este justificat și susținut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative în vigoare:

- prevederile art.129 alin.(6) lit.b) și art.139 alin.(3) lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - *Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat*:
 - “(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
 - (2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
 - (3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.
 - (4) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.
 - (5) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecțai prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.
 - (6) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.
 - (7) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.”

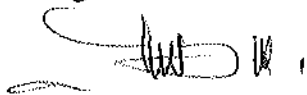
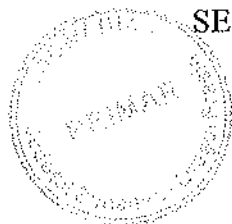
Propunerea privind vânzarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat de interes local al orașului, consideram, ca este necesară și legală, drept pentru care consider oportun să facă obiectul unui proiect de hotărâre în acest sens.

Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al orașului Frasin.

Întocmit,
consilier superior Ioan Dan Brădățan



PRIMAR,
ing. Marinel BALAN

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI,
Tatiana LUPASCU

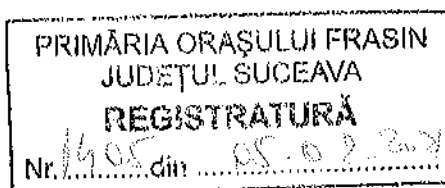


2021



GEOSTONE

Nr. 13/03.02.2021



RAPORT DE EVALUARE

Anexa 2 la h. O.U. Frasin nr. din

TEREN INTRAVILAN, PĂȘUNE CU SUPRAFATA DE 560 MP

TIP PROPRIETATE: teren pășune

ADRESA PROPRIETATE: intravilan, oraș Frasin, jud. Suceava

DATA EVALUARII: 03.02.2021

EVALUATOR: GEOSTONE SRL, membru corporativ ANEVAR

BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI FRASIN

DESTINATAR: PRIMARIA ORASULUI FRASIN

PROPRIETAR: ORAS FRASIN - DOMENIUL PRIVAT



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al GEOSTONE S.R.L.

CUPRINS

| | |
|--|----|
| CUPRINS | 2 |
| I. INTRODUCERE | 4 |
| I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR | 4 |
| I.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI | 7 |
| II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII | 8 |
| II.1 Identificarea și competența evaluatorului | 8 |
| II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati | 8 |
| II.3 Scopul evaluarii | 9 |
| II.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate | 9 |
| II. 6 Tipul valorii | 10 |
| II.7 Data evaluarii | 10 |
| II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii | 10 |
| II.9 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluare | 11 |
| II.10 Ipoteze si ipoteze speciale | 11 |
| II.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare | 13 |
| II.12 Declararea conformitatii cu SEV | 14 |
| II.13 Descrierea raportului | 14 |
| III. PREZENTAREA DATELOR | 16 |
| III.1 Date despre aria de piata, oras, vecinati si localizare | 16 |
| III.2. Descrierea amplasamentului | 16 |
| III.3 Componente non imobiliare | 17 |
| III.4 Istoricul proprietatii subiect | 17 |
| IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE | 18 |
| IV.1 Analiza cererii | 18 |
| IV.2 Analiza ofertei | 19 |
| IV.3 Interactiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului | 21 |

GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc2



GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandru Mahuța, nr. 19A, Jud. Suceava

mobili: 074.315.5245 / 074.333.8249

email: gabrieladuman@geos.com



GEOSTONE

| | |
|---|----|
| IV.4 Date relevante | 21 |
| V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI | 22 |
| VI. EVALUAREA PROPRIETATII..... | 23 |
| V.1. Evaluarea terenului..... | 23 |
| VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII..... | 28 |
| VII.1 Analiza rezultatelor | 28 |
| VII.2 Concluzia asupra valorii..... | 29 |
| ANEXE..... | 30 |
| ACTE DE PROPRIETATE | |
| ACTE CADASTRALE | 30 |
| INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETII..... | 30 |
| FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE ANTERIOARE..... | 30 |
| BIBLIOGRAFIE..... | 30 |



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc3

GEOSTONES.R.L.

Compu lung Moldovenesc

str. Alexandra Mahuta, nr. 19A, Jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladana@geostone.com



GEOSTONE

I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

OBIECTUL EVALUARII: TEREN INTRAVILAN- PĂȘUNE, CU SUPRAFATA DE 560 mp IDENTIFICAT CADASTRAL CU NR. 34068/ INSCRIS IN CF NR. 34068 UAT FRASIN.

COMPONENTE NON Nu este cazul

IMOBILIARE

PROPRIETAR ORAS FRASIN - domeniul privat

ADRESA Zona mediana, oras Frasin, jud. Suceava

PROPRIETATI

DESTINATAR PRIMARIA ORAS FRASIN

1 **NATURA SI SURSA** informatiile referitoare la proprietate au fost puse la dispozitie de catre
INFORMATIILOR reprezentantul PRIMARIEI FRASIN.

SCURTA DESCRIERE Parcela de teren cu suprafata de 560 mp, are o forma neregulata, se
A IMOBILULUI limiteaza la N si E cu str. Bisericii - drum pietruit si la S - drum acces.
Terenul este amplsat in zona mediana a orasului Frasin, jud. Suceava.
Terenul are acces la retea alimentare energie electrica.

CONDITII Nu s-au identificat conditii deosebite

LIMITATIVE

DEOSEBITE

TIPUL VALORII Valoarea de piata

SCOPIUL EVALUARII VANZAREA IMOBILULUI

DATA EVALUARII 03.02.2021

2 **DATA RAPORTULUI** 03.02.2021

DATA INSPECTIEI Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul firmei GEOSTONE SRL
in prezenta reprezentantilor de la Compartimentul Urbanism din
cadrul Primaria oras Frasin, la data de 02.02.2021

CURS DE SCHIMB 4.8713 lei echivalent 1 eur

BNR LA DATA

EVALUARII

DATE PRIVIND Evaluarea proprietatii imobiliare tine cont de un drept absolut de

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc4





| | | |
|---|---|--|
| 3 | DREPTUL DE PROPRIETATE | proprietate, neafectat de alte drepturi conexe. Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara, terenul in suprafata de 560 mp este inscris cu drept deplin de proprietate in favoarea ORASULUI FRASIN -DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, in baza actului administrativ HCLnr. 62 /2020, Act administrativ nr. Adresa 7207, din 14/08/2020, emis de Primaria orasului Frasin. Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. |
| 4 | DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE | Nu s-au pus la dispozitie |
| 5 | DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA | Incheiere de intabulare Extras de carte funciara Plan de amplasament si delimitarea imobilului Extras din plan cadastral |
| 6 | UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII | La data inspectiei parcela de teren nu era utilizata, fiind ocupata de vegetatie. |
| | ZONA DE AMPLASARE | Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului Frasin, jud. Suceava |
| 7 | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE | accesul la teren se realizeaza din drum comunal pietruit |
| | CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI | Zona cu caracter residential. |
| | UTILITATI EDILITARE ZONEI | Retea alimentare apa Retea alimentare canalizare Retea alimentare energie electrica Retea alimentare gaze naturale Rețele de telecomunicatii |
| | UTILITATI DISPONIBILE PROPRIETATII/RAC | Retea alimentare apa si canalizare -nu este la limita terenului Retea alimentare energie electrica Retea alimentare gaze naturale- nu este la limita terenului |



GEOSTONES.R.L.

Căminulua Moldovenesc

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

mobli: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabriela@geostone.com



GEOSTONE

ORDATA

AMBIENT Zona rezidentiala

8 **METODE UTILIZATE** Metoda comparatiilor directe - 11.500 lei (fara TVA)

9 **VALOAREA DE PIATA ESTIMATA** **11.500 lei respectiv 2.360 eur**
(valorile nu contin TVA)

10 **IPOTEZE SPECIALE UTILIZATE** Nu s-au identificat



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.I.LL.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlașuta, nr. 19A, Jud. Suceava

mail: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladana@catmz.com



GEOSTONE

1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certifica în cunoștința de cauză ca:

- *Afirmatiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;*
- *Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile specificate și se constituie ca analize, concluzii și opinii personale și nepartinitoare din punct de vedere profesional;*
- *Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de partile implicate*
- *Nu am nicio partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de partile implicate în această evaluare*
- *Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;*
- *Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;*
- *În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare și cu cerințele 'Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2020 ;*
- *Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;*
- *Certific faptul că am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul acestui raport, pastrand confidentialitatea;*
- *În prezent este membru titular ANEVAR;*
- *Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la **03.02.2021**, este estimată la **03.02.2021***
- *Prin prezenta certifica faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.*

Evaluator: Nisioi Gabriela-Dana

Data certificării: 03.02.2021



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc7

GEOSTONES S.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladana@cabao.com



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

II.1 Identificarea și competența evaluatorului

Date despre evaluator:

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

Membru corporativ ANEVAR

Nr. autorizatie ANEVAR - 433

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

Sediu social: **Cămpulung Moldovenesc, str. Alexandru Vlahuța, nr. 19 A, jud. Suceava**

Date despre evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

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

- Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare - construcții comerciale, construcții industriale și agricole, construcții comerciale, construcții speciale și anexe

- Evaluator autorizat de bunuri mobile – mașini, echipamente și utilaje, linii tehnologice, mijloace de transport

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

Experiență în domeniul evaluărilor proprietăți imobiliare –10 ani.

II.2 Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați

• Identificare client: **Primaria orasului Frasin**

• Identificare utilizatori desemnați:

- Identificare alte persoane care au acces la evaluare: **accesul la raportul de evaluare îl are doar clientul. Accesul unei terte persoane la prezentul poate fi realizata cu acordul scris al evaluatorului și al Primariei or. Frasin.**

- Continutul prezentului raport de evaluare este adecvat și în conformitate cu necesitățile solicitate de către **Primaria orasului Frasin**, fata de care evaluatorul poartă răspundere pentru corectitudine și acuratetea datelor prezentate.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc8

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: geostones@geostones.com



II.3 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este VANZAREA IMOBILULUI.

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

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

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

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

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

TEREN INTRAVILAN, PASUNE CU SUPRAFATA DE 560 MP, înscris în Cartea Funciara 34068 UAT Frasin, cu nr. cad. 34068;

Conform părții a II-a din extrasele de carte funciara, terenul în suprafața de 560 mp, este înscris cu drept deplin de proprietate în favoarea ORASULUI FRASIN –DOMENIU PRIVAT.

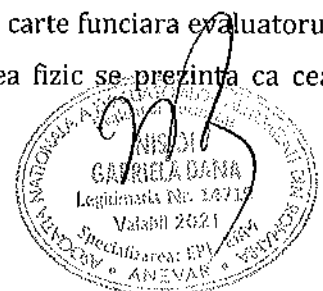
Conform părții a III-a din extrasul de carte funciara, asupra parcelei de teren nu sunt înscrise sarcini.

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

- ✓ Conformitate date plan de amplasament cu datele inspecției: evaluatorul a dispus la data inspecției și în procesul evaluării de extras de carte funciara și un plan de amplasament pentru a corela datele din teren cu cele din actele cadastrale, respectiv evaluatorul poate afirma dacă sunt neconformități între situația din teren și situația din acte.

- **Date privind dreptul de proprietate**

- ✓ **Dreptul de proprietate:** absolut (posesie, folosință, dispoziție), fără alte drepturi subordonate.
- ✓ **Dreptul de proprietate supus evaluării:** drept absolut asupra imobilului.
- ✓ **Diferența scriptic-faptic:** Analizând actele cadastrale și extrasul de carte funciara evaluatorul nu a sesizat diferențe între scriptic și faptic, respectiv proprietatea fizică se prezintă ca cea descrisă în acte.



GEOSTONE S.R.L.

Membriu corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc9

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlașuța, nr. 19A, Jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladnan@yaho.com



II. 6 Tipul valorii

- **Legatura scop-tip valoare:** Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2020.
- **Definitie si sursa:** Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si anume **vanzarea imobilului**, tipul de valoare adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2020, este **VALOAREA DE PIATA**.

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

Definitie conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2020.

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

- **Moneda exprimării valorii:** *Valoarea de de piata in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si eur, la solicitarea clientului.* Cursul schimb valutar conform BNR, la data evaluării este de 4.8713 LEI pentru 1 eur.

II.7 Data evaluării

- Data evaluării: 03.02.2021
- Concluzia asupra valorii s-a realizat in data de 02.02.2021 si este valabila la aceasta data.



II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

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

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

- **Inspectia proprietatii / precizari daca a fost permis accesul pentru vizualizare adecvata / limitari:** Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator.
- **Documentarea si analizele necesare evaluării:** In indeplinirea misiunii de evaluare solicitata, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume extras de carte funciarasi a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectiei si culegerea informatiilor despre zona si anume tip cladiri, cai acces, iluminat stradal, distanta pana la mijloace de transport in comun,

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimitate 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc10

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabriela.dana@valsev.com



magazine, prezenta unor elemente care provoaca disconfort auditiv, etc, cat si piata imobiliara, segmentul de piata al proprietatilor comerciale/industriale/prestari servicii amplasate, preferabil, in aceeaasi zona.

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

• Informatii aferente definirii temei:

- Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat in baza extrasului de informare din cartea funciara.
- Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
- Ariile construite ale cladirii au fost preluate din planul de amplasament si fisa corpului de proprietate.
- Imobilul a fost edificat in baza Autorizatiilor de construire, anexe prezentului raport.
- Servicii publice in zona, conform datelor proprietarului sunt adecvate, disponibile.

• Informatii publice:

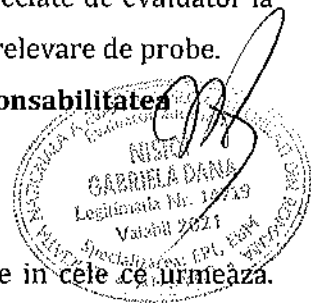
- Informatiile despre localitate si zonare au fost preluate de pe site-ului primariei Frasin de pe site-urile imobiliare si alte site-uri care ofera informatii cu privire la loc. Frasin, jud. Suceava.
- Informatiile privind zona evaluatorul le-a cules in mare parte la data inspectiei prin interogarea locatarilor din zona.
- Infrastructura zonei a fost analizata de catre evaluator la data inspectiei si privitor la retelele disponibile in zona si calitatea lor au fost preluate din informatiile proprietarului.

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

• Informatii descriptive:

- Datele cu privire la structura si componentelor imobilului au fost preluate de evaluator in procesul inspectiei, in actele prezentate nefiind realizate mentiuni asupra lor.
- Starea cladirii si deprecierea fizice, functionale si economice au fost apreciate de evaluator la momentul inspectiei, fara a se face expertize tehnice in acest sens, prin prelevare de probe.

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



II.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza.

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc11

GEOSTONES.R.L.

Compania Moldovenească

str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, Jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: andrielaodman@yahoo.com



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

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

GEOSTONE S.R.L.

Membri corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc12



GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandru Mahuș, nr. 19A, Jrd. Succava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.0249

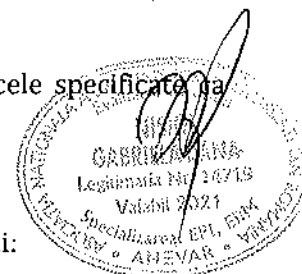
email: gabrieladanau@geos.com



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

II.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;
- Raportul de evaluare sau orice altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.
- Publicarea parțială, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele specificate în beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluării;
- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru efectele juridice;



GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc13

GEOSTONES.I.L.L.

Căminulung Moldovenesc

str. Alexandra Mahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.0249

email: gabrieladanana@geos.ro



- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;
- Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru solicitantul evaluarii si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nici o circumstanta.

Data: **03.02.2021**

Evaluator: Nisioi Gabriela Dana

II.12 Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2020**, care reglementeaza activitatea de evaluare.

Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR

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

- *SEV 100 – Cadrul general*
- *SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii*
- *SEV 102 – Documentare si conformare*
- *SEV 103 – Raportarea evaluarii*
- *SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
- *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Glosar 2020 (definitii)



II.13 Descrierea raportului

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

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

Continutul si structura raportului de evaluare respecta cerintele Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2020, tinand cont si de cerintele clientului legate de tipul de proprietate, de natura si complexitatea misiunii de evaluare.

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

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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legiŃimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc14

GEOSTONES.ILL.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlașcu, nr. 19A, Jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanu@cesteo.com



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

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



GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandra Vlahuța, nr. 19A, Jud. Suceava

telefon: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladavan@eloo.com



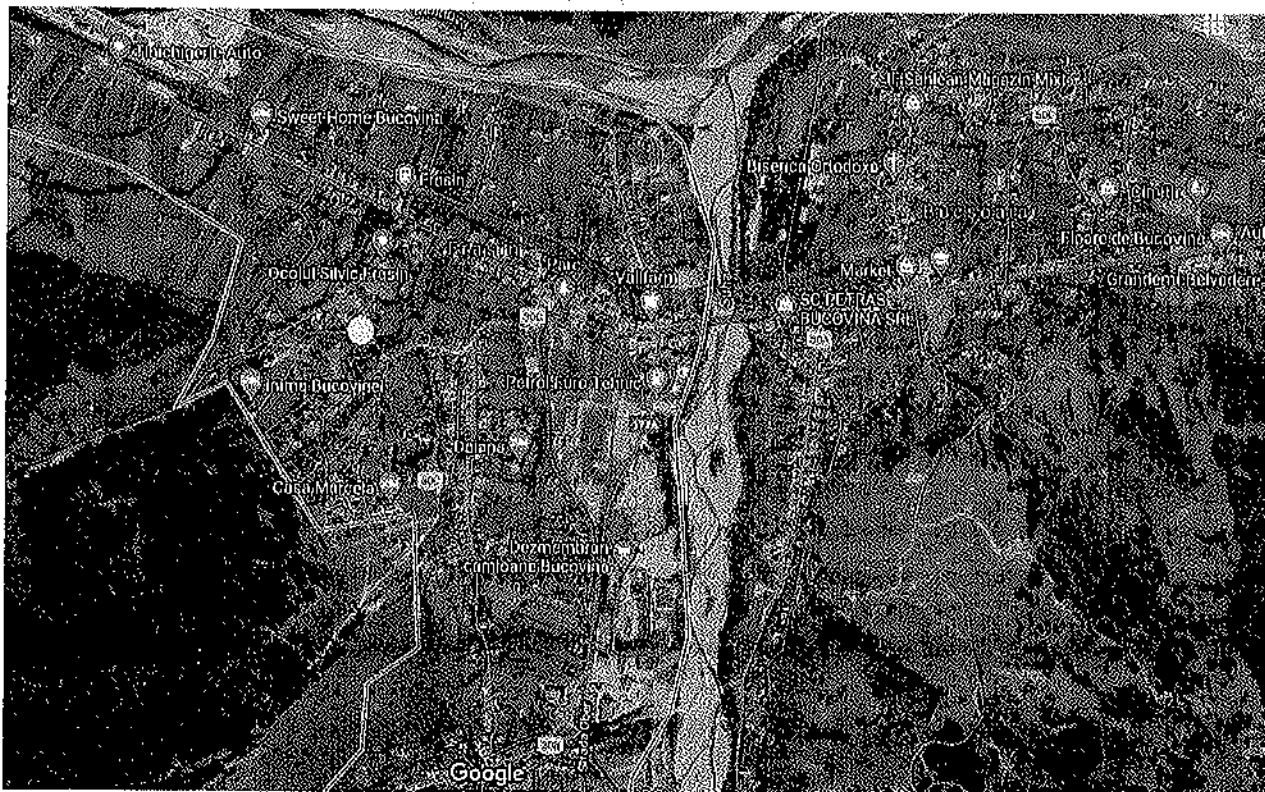
GEOSTONE

III. PREZENTAREA DATELOR

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

Parcela de teren cu suprafata de 560 mp, are o forma neregulata, se limiteaza la N si E cu str. Bisericii – drum pietruit si la S – drum acces. Terenul este amplasat in zona mediana a orasului Frasin, in proximitatea pensiunii Sticletii Bucovinei, jud. Suceava, având deschidere de 27 ml la drum acces pietruit si deschidere de 38 ml la str. Bisericii, drum pietruit, ingust, greu accesibil.

Terenul are acces la retea alimentare energie electrica.



III.2. Descrierea amplasamentului

- Utilizarea terenului in zona: utilizare rezidentiala si comerciala;
- Utilitati ale amplasamentului: retea energie electrica;
- Dimensiunea si forma: forma terenului este neregulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Terenul in exces si terenul in surplus: nu este cazul;
- Topografie: usor denivelat/pantă;
- Vecinitati: proprietati rezidentiale.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc16

GEOSTONES.R.L.

Căminulung Moldovenesc

str. Alexandra Vlahuța, nr. 19A, Jud. Suceava

mobl: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrielindanau@ghon.com



GEOSTONE

- Zona verde/mediu inconjurator: nu este cazul;
- Avantaje ale terenului /amplasamentului: amplasarea in zona turistica, parcela de teren este amplasata in oras Frasin, zona mediana, in proximitatea Pensunii Sticletii Bucovinei,
- Rețele de utilitati ale zonei: retea alimentare apa si canalizare, si retea energie electrica si retea telecomunicatii, retea gaze naturale;
- Amenajari ale terenului: terenul nu este amenajat;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pâna la un drum de importanta locala: deschidere de 27 ml la drum acces pietruit si deschidere de 38 m la str. Bisericii, drum pietruit, ingust, greu accesibil
- Distanta fata de centre comerciale -la cca 3 km;
- Distanta fata de institutii publice: la cca 3 km;
- Indici urbanistici: evaluatorul nu dispune de certificat de urbanism pentru a mentionat indicii urbanistici.

III.3 Componente non imobiliare

Terenul NU dispun de componente non imobiliare.

III.4 Istoricul proprietatii subiect

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc17



IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE

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

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

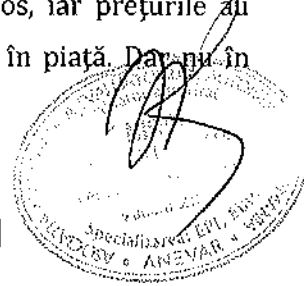
Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată - acum și în viitor. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezentă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

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

IV.1 Analiza cererii

Piață imobiliară din România s-a schimbat extrem de mult, de la începutul anilor '90 - de la o piață în care noțiunea de proprietate privată era rar întâlnită (sub 15% din total), s-a ajuns cu repeziciune la una în care proprietatea privată este majoritară. Deși pare că schimbările se produc prea lent, specialiștii argumentează că evoluția este absolut normală.

Profilul clientului actual este unul informat, ceea ce se reflectă în rezultatul final. După o perioadă în care numărul tranzacțiilor a fost departe de a fi spectaculos, iar prețurile au coborât chiar și cu 50%, clienții cu bani sau cu opțiuni de finanțare au revenit în piață. Dar, nu în aceleași condiții, că în anii anteriori.



GEOSTONES.R.L.

Căminulung Moldovenesc

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

mobıl: 074 315.3245 / 074 333.8249

email: gubrisladanu@geostone.com



• Indiferent de bugetul pe care îl are la dispoziție, cumpărătorul român a învățat, în acești ani, că nu trebuie să accepte orice preț. Într-o piață care este în continuare slăbită, clienții știu că banii pe care îi au le oferă puterea de a negocia.

• În același timp, aceștia au devenit mai nișați – știu exact ce fel de locuința caută, se focusează pe mai puține zone și nu mai sunt dispuși să își extindă filtrul de selecție.

• În anii trecuți, cei mai mulți cumpărători ajungeau să își mărească bugetul, pentru a achiziționa o locuința mai mare, mai modernă sau într-o zonă mai bună. În prezent, clienții știu foarte clar ce suprafață vor, din ce an să fie imobilul și alte astfel de detalii, și tind să își urmeze planul inițial.

Atenția clienților este atrasă de localizare, structura populației în zonă, utilități, cai de acces cât și prezența zonelor verzi.

Cererea pentru terenuri, în anul 2020, va continua să vină din partea segmentului rezidențial: Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. De asemenea, proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.

Cererea pentru proprietăți similare poate veni din partea unor investitori, care dispun de finanțare pentru a pune în funcțiune proprietățile, întrucât în zonă au fost identificate hale de producție, cu suprafețe mai mici decât proprietatea subiect, însă în aceeași stare fizică, și care sunt prezente mai bine de 1 an pe site-urile de publicitate.

Având în vedere numărul ofertelor și prezența îndelungată în lista imobilelor oferite spre vânzare, se concluzionează că avem o piață a cumpărătorului.

IV.2 Analiza ofertei

Piața imobiliară nu a rămas neinfectată de virusul chinezesc, ci, dimpotrivă, resimte deja febra pandemiei și se pare că, potrivit specialiștilor, își va reveni mai greu decât economia.

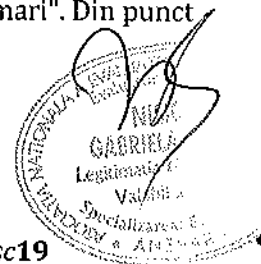
Implicațiile sociale și efectele asupra pieței imobiliare a COVID-19 ar putea fi resimțite și în anii următori, deoarece vor avea loc schimbări semnificative asupra modului de a trăi și de a lucra, apreciază experții din cadrul JLL. Aceștia arată că munca la distanță, cumpărăturile online, deglobalizarea lanțurilor de aprovizionare, inițiativele de sustenabilitate și integrarea tehnologiei ar putea fi modificate fundamental de această criză globală. Raportul "COVID-19: Real Estate Implications" realizat de JLL menționează: "Focarul COVID-19 are un impact semnificativ asupra economiei globale. În acest moment, toată lumea este de acord că acesta va fi un șoc puternic pentru economie în prima jumătate a anului 2020, urmat de o revenire în lunile ce vor veni. În același timp, cu cât focarul crește și persistă o perioadă mai mare de timp, cu atât șansele unui impact de mai lungă durată asupra economiei globale și, prin extensie, asupra piețelor imobiliare sunt mai mari". Din punct

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc19



GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlașuța, nr. 19A, Jud. Suceava

mobil: 074 115.3245 / 074 333.8249

email: gabriel@geostones.com



GEOSTONE

de vedere investițional, în general, sectorul imobiliar rămâne într-o poziție favorabilă, beneficiind de capital semnificativ înainte de acest șoc, sunt de părere specialiștii citați, adăugând: "Acești factori ar trebui să contribuie la o conservare a valorii activelor imobiliare și ar putea ajuta la o revenire rapidă a pieței.

Însă, investitorii vor redeveni precauți, având în vedere nivelul de incertitudine, și își vor îndrepta atenția, probabil, către activele care le oferă venituri mai stabile (birouri și multihousing) sau celor de genul data center.

De asemenea, aceștia vor examina mai atent a activele precum hoteluri, retail și spații de birouri flexibil (co-working)".

În aceste condiții, experții JLL văd o scădere a apetitului pentru investiții în retail și în active din domeniului hotelier, sectoare care au reprezentat aproximativ 24% din activitatea globală de investiții imobiliare din 2019.

Înteruperea lanțurilor de aprovizionare globale reprezintă un impact major asupra sectorului industrial și logistic. Lanțurile de aprovizionare sunt revizuite, consolidate sau reîmodate acolo unde au fost perturbate.

Mutarea către cumpărături online, în special pentru alimente, ar putea rămâne permanent o caracteristică a sectorului de retail, ceea ce la rândul său va stimula cererea de spații logistice, conchid sursele citate.

Proiectele mari, în general cele care țin de domeniul public, continuă încă, dar cu dificultățile aferente, ne-a spus Cristian Erbașu, președintele Federației Patronatelor Societăților din Construcții (FPSC) și proprietar al companiei Construcții Erbașu. Domnia sa ne-a explicat că, în acest moment, trebuie respectate regulile impuse de ordonanțele militare, atât în ceea ce privește transportul și modul de organizare pe șantier, dar și interacțiunea și distanță socială. Toate acestea sunt impedimente care se regăsesc în desfășurarea activității pe șantiere. În ceea ce privește munca de birou, și companiile de construcții s-au reorganizat, angajații încercând să lucreze de acasă, în funcție de posibilitățile tehnice ale firmelor, ne-a mai spus Cristian Erbașu, apreciind: "Multe impedimente se vor agrava pe măsură ce starea de urgență va continua. Este bine că există unele facilități, dar și acestea rezolvă doar o parte din probleme, nu foarte multe. Companiile, chiar dacă au scăpat poate de povara salariilor și a altor cheltuieli, totuși rămân cu unele cheltuieli pe care nu au cum să le acopere. Ceea ce trebuie reținut este faptul că, pentru constructori, este posibil ca perioada și mai grea din punct de vedere economic să urmeze după criză, la o anumită distanță, pentru că până nu apar proiecte de lucrări pe piață, aceștia vor parcurge o perioadă destul de lungă și grea, în care nu vor avea de lucru".

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legișmatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc20



GEOSTONES.ILL.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabriel.tudoran@geostone.com



Urmare a acestei crize, creditele neperformante vor crește în volum, estimează expertul imobiliar Ion Radu Zilișteanu, doctor în sconomie, subliniind că agențiile imobiliare au problema că potențialii clienți nu mai vor să meargă pe teren să vizioneze.

În acest context, perspectivele sunt destul de sumbre, preconizează domnia sa, adăugând: "Epidemiologii spun că în toamnă vom mai avea un val de virus, nu la fel de important ca acesta. Este foarte important cum va reporni, ulterior, economia. Perspectivele sunt destul de negre, mai ales în contextul în care o parte din proiectele imobiliare s-au oprit. Criza din 2008 a schimbat comportamente. Și această criză va schimba comportamente, dar tabloul va fi altul, după terminarea ei".

<https://www.bursa.ro/coronavirusul-a-infectat-si-piata-imobiliara-23713936>

IV.3 Interacțiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului

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

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

IV.4 Date relevante

Nu au fost identificat chirii pentru proprietati similare in zona date.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc21

GESTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanam@yahoo.com



V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

Definiție:

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2020 -Glosar, astfel:

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

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

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

Evaluarea se realizeaza in cea mai buna utilizare, respectiv utilizare rezidentiala.



GESTONES.R.L.

Membru corporativ ANEFAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc22

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobli: 074 315.5245 / 074 333.8249

emoli: geostones@geostones.com



VI. EVALUAREA PROPRIETATII

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2020 ANEVAR, proprietatea se încadrează la grupa de proprietăți rezidențiale. Având în vedere tipul proprietății subiect, specificul zonei analizate și piață imobiliară actuală, abordările relevante și adecvate de evaluare sunt cea prin piață, venit și cost.

V.1. Evaluarea terenului

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

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

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

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

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

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

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

GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc23



GHOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlașita, nr. 19A, Jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladonan@yahoo.com



construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și capitalizarea venitului net din exploatare alocat doar terenului, cu o rată de capitalizării.

- Capitalizarea directă a rentei se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului în schimbul unei rente sau chirii.

- Analiza fluxului de numerar actualizat - reprezintă o analiză a parcelării și dezvoltării terenului neamenajat, pe premise amenajărilor și clădirile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului sau prin exploatarea resurselor de pe teren.

In cazul proprietății subiect al evaluării, estimarea valorii de piață se face prin metoda comparațiilor directe, având în vedere că s-au identificat suficiente proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, respectiv:

Grădina 4326 mp Frasin Bucsoaia lângă drum european 13 000 € = 3 EUR/MP

Promovează anunțul Actualizează anunțul

- Oferit de Proprietar
- Extravilan / intravilan Extravilan
- Suprafața utilă 4 326 m²

Descriere

Vând grădina în oraș Frasin, Bucsoaia în zona pensiunii Sticletei Bucovinei cu drum propriu. Terenul este situat pe drum european lângă Gura Humorului de Campulung Moldovenesc (30-40 m) după calea ferată.

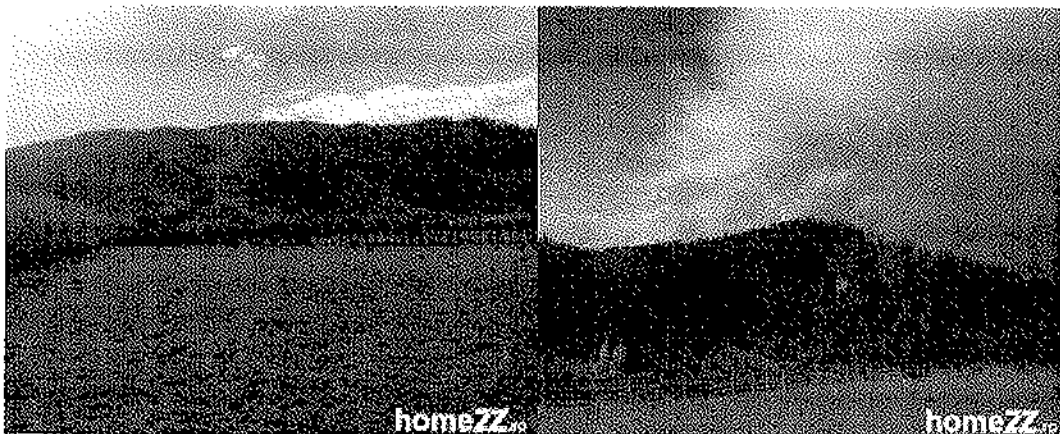
Terenul are acces la curent trifazat (dacă se ajunge la înțelegere cu o altă persoană fizică), este împrejmuit cu gard și are drum propriu de acces din sosea europeană.

Pretabil pentru posibilele afaceri (ex: dezmembrări auto).

Pe suprafața terenului se poate construi.

Cu acte de întabulare la zi.

- Adăugat La 22:15, 8 ianuarie 2021
- Vizualizări: 285
- Număr anunț: 194095655
-



GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 24

GEOSTONES.R.L.

Căminlung Moldovenesc

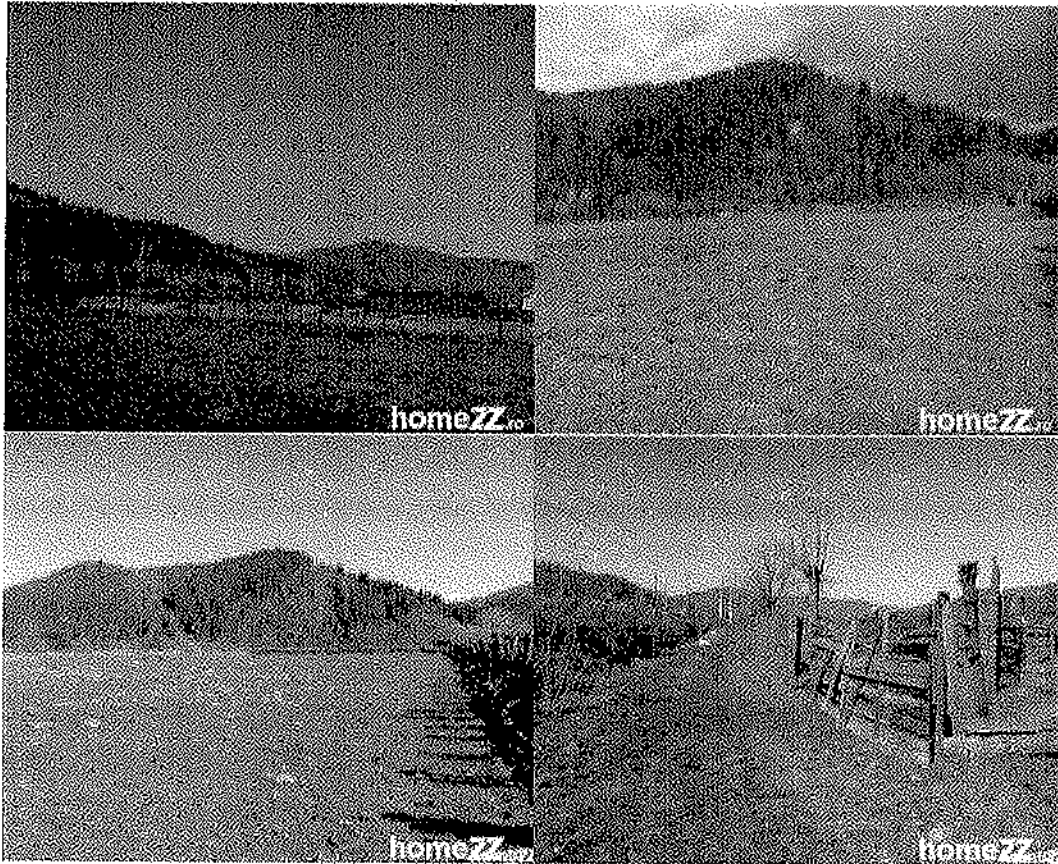
str. Alexandra Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladana@geos.com



GEOSTONE



Teren de vânzare cu 5598 mp

Teren 5.598 mp loc. Frasin jud. Suceava ID 16242

Bancă 20.068 € 5 ore în urmă Faracommission Bancă 1 / 10



Teren 5.598 mp loc. Frasin jud. Suceava ID 16242

Se sizează o problemă [Detalii](#) Preț / m²: 3,58 € Deschidere stradala 65 m Suprafață utilă 5598

m² Comision Nu Clasificare teren: Extravilanți terenuri Agricole Descriere Suprafata totala a terenului este de 5.598 mp, si este format din doua parcele: Teren faneata in suprafata de 5.181 mp; Teren faneata in suprafata de 417 mp. Accesul se face prin intermediul unui drum pietruit, deschidere aprox. 65 ml. Terenul este amplasat in partea de est a localitatii Vama, la limita orasului Frasin, in imediata vecinatate a raului Moldova. Topografia este orinclinata. Terenul este incadrat de alti terenuri libere de constructii dar in zona exista constructii turistice si industriale. Utilitati identificate in zona: electricitate si apa. Terenul se vinde in licitatie publica.

Istoric Preț



GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 25

GEOSTONE S.R.L.

Căminulung Moldovenesc

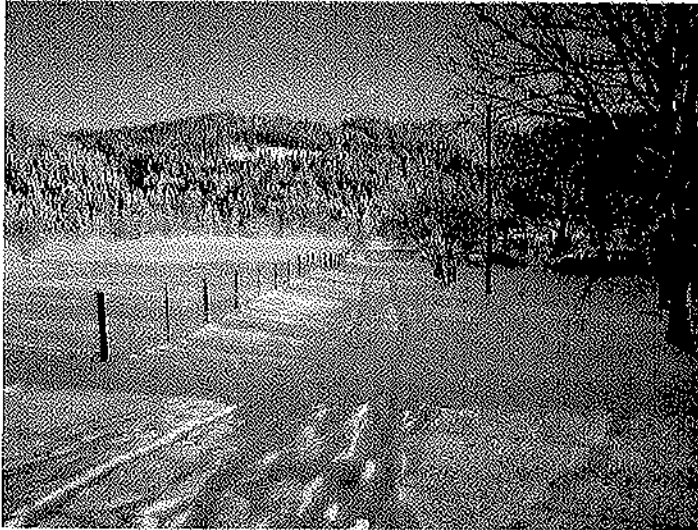
str. Alexandru Mahuța, nr. 19A, Jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabriciadanan@geolua.com



GEOSTONE



Teren intravilan în Frasin, Bucovina 16 500 € Negociabil=9,8 EUR/MP

Promovează anunțul / Actualizează anunțul

- Oferit de Proprietar
- Extravilan / intravilan Intravilan
- Suprafața utilă 1 675 m²

Descriere

Teren 1675 mp intravilan în Frasin, în spatele pensiunii Sweet Home Bucovina. Deschidere la drum 20 m, în spate se îngustează la 12 m. În spate este construită anexă zootehnică din osb 10x2,5m. Există tâlp de curent pe proprietate. Racordat la rețeaua de apă. Deține toate actele pentru vânzare. Loc bun pentru construcție casa sau pensiune. Posibilitate predare proiect cabana din bușteni cu toate avizele obținute. Mai multe detalii la telefon. Anunț adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro, disponibil pentru Android, iOS

Vand teren in Frasin 4 € Promovează anunțul Actualizează anunțul Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan Suprafața utilă **4 700 m²** Descriere Teren intravilan în Frasin, vis-a-vis de podul peste raul Moldova pretabil pentru construcție, deschidere 30 m la drum. tot la drum sunt disponibile curentul și telecomunicațiile. Din centrul orașului, drumul este betonat până aproape de teren, se vede și pe poza din satelit. Pentru orice detalii va stău dispoziție la telefon.

Teren 5.598 mp loc. Frasin jud. Suceava ID 16242= 5,46 EUR/MP

Frasin, Suceava Acum 3 zile 147.860 LEI

Salvează anunțul



GEOSTONE S.R.L.

Membri corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

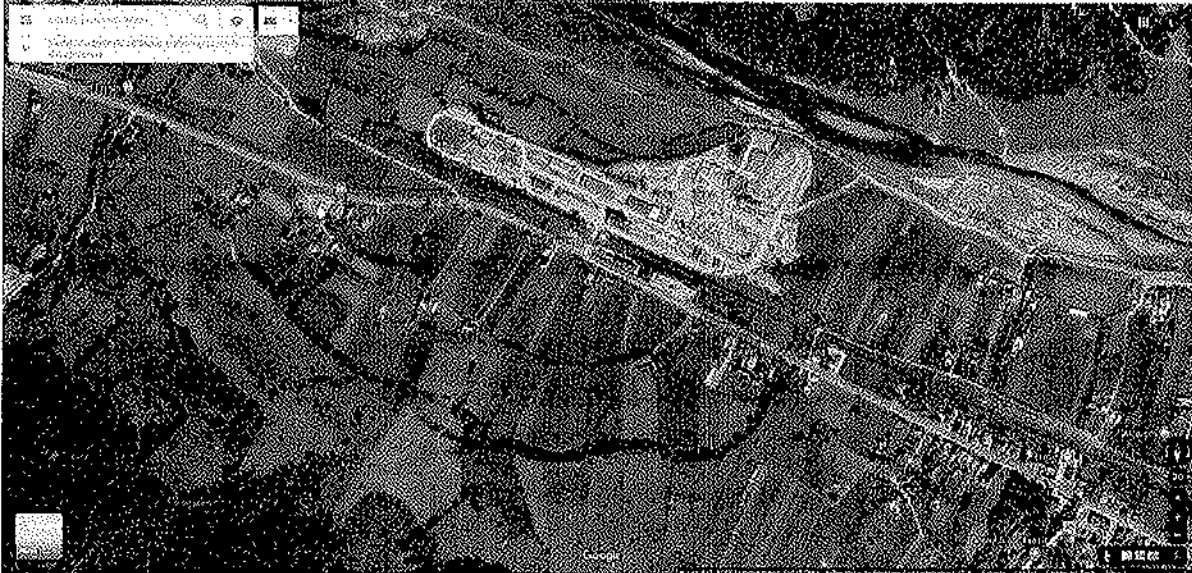
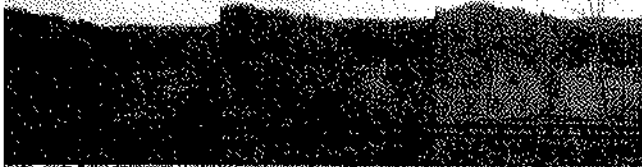
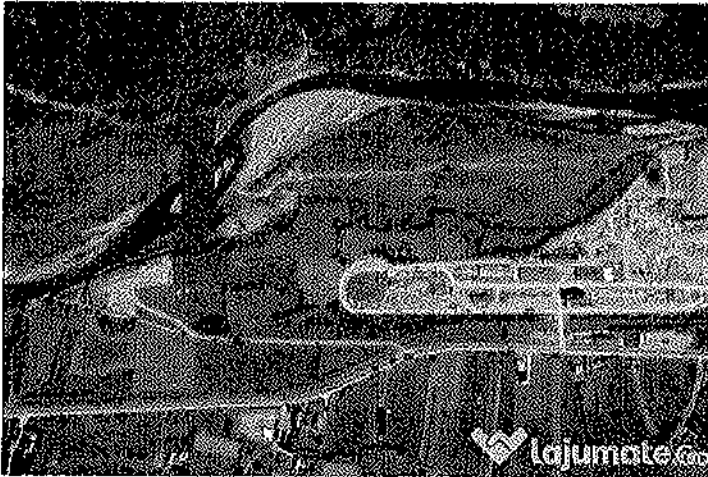
str. Alexandru Mahuța nr. 19A, Jud. Suceava

mobli: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: inbriciadana@xabo.com



GEOSTONE



Teren intravilan Frasin 6€/mp 26 000 € Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul Oferit de Proprietar
Extravilan / intravilan Intravilan Suprafata utila 4 345 m² Descriere Teren intravilan in Frasin, suprafată 4345
mp, acces din DN 17, front stradal de 14 m, utilități la limita proprietății. Terenul este întabulat, având actele la zi.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc27

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@ghs.ro



GEOSTONE



Teren 5.598 mp loc. Frasin jud. Suceava ID 16242 147 860 lei Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul
Oferit de Agentie Suprafata utila 5 598 m² Descriere Suprafata totala a terenului este de 5.598 mp, si este format din doua parcele: Teren faneata in suprafata de 5.181 mp; Teren faneata in suprafata de 417 mp. Accesul se face prin intermediul unui drum pietruit, deschidere aprox. 65 ml. Terenul este amplasat in partea de est a localitatii Vama, la limita orasului Frasin, in imediata vecinatate a raului Moldova. Topografie usor inclinata. Terenul este incadrat de alte terenuri libere de constructii dar in zona exista si constructii turistice si industriale.

VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII.1 Analiza rezultatelor

Reconcilierea este analiză unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logică aplicate, au condus la judecați consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

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

In urma aplicării metodei comparatiilor directe VALOAREA DE PIATA a terenului cu suprafata de 560 mp este de 11.500 LEI

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

- Scopul evaluării reprezintă un factor important ce trebuie luat în considerare la alegerea valorii finale. Dacă avem în vedere scopul evaluării –raportare financiară, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piață. Estimarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe, a unei parcele de teren cu utilizare fanat, se considera cea mai adecvată.

GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc28



GEOSTONES.I.LL.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlașuța nr. 19A, Jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.0249

email: gabrieladonau@yahoo.com



VII.2 Concluzia asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordării de piață, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 03.02.2021 **VALOAREADE PIATA a PARCELEI DE PASUNE, INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 560 MP, amplasata in oras Frasin, jud. Suceava, aflata in proprietatea ORASULUI FRASIN -DOMENIUL PRIVAT,este de:**

11.500 lei respectiv 2.360 eur

(valorile nu contin TVA)



GEOSTONE S.R.L.

Membriu corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc29

GEOSTONES.R.L.

Căminulung Moldovenesc

str. Alexandru Mahuța, nr. 19A, Jud. Suceava

mobili: 074 315.9245 / 074 333.8249

email: gabrieladanau@geho.com



ANEXE

Solicitare evaluare

ACTE CADASTRALE

Extras de carte funciara

Plan de amplament si delimitarea imobilului

Extras de plan cadastral

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

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

FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE ANTERIOARE

- Sunt cuprinse în cadrul raportului de evaluare.

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare, editia 2020 ;
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare - TEGOVA
- Metoda costurilor segregate - Corneliu Schiopu, IROVAL 2011
- Cladiri, sisteme-subsisteme constructive - Constantin Pestisanu, Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca ANEVAR, 2005
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri rezidentiale - Corneliu Schiopu, IROVAL 2009
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Culegerea datelor primare - IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

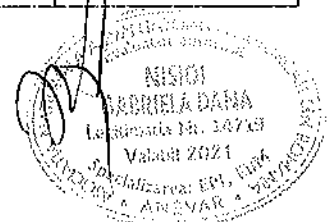
Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc30



TEREN INTRAVILAN, PASUNE CU SUPRAFATA DE 560 MP, INSCRIS IN CARTZA FUNCIARA 34068 UAT FRASIN, CU NR. CAD. 34068

GRILA DATELOR DE PIATA PRIVIND PROPRIETATI COMPARABILE

| Elemente de comparatie | Subiect | Parcele de teren comparabile pretabile pentru edificare obiective comerciale sau case de locuit | | |
|--|--|--|--|--|
| | | A | B | C |
| Suprafata (mp) | 560 | 4.326 | 1.675 | 5.598 |
| Pret oferta (eur/mp) | | 3,81 | 9,85 | 3,50 |
| Tipul comparabil | | oferta | oferta | oferta |
| Teren liber / ocupat | terenul este liber de constructii | terenul este liber de constructii | terenul este liber de constructii | terenul este liber de constructii |
| Sursa datelor | | www.ck.ro | www.ck.ro | www.ck.ro |
| Tip vanzator | persoana juridica | persoana juridica | persoana juridica | persoana juridica |
| Elemente specifice tranzactionarii | | | | |
| Drept de proprietate transmis | drept de proprietate | drept de proprietate | drept de proprietate | drept de proprietate |
| Restricții legale (reglementare urbanistica) | nu sunt | nu sunt | nu sunt | nu sunt |
| Conditii de finantare | numerar | numerar | numerar | numerar |
| Conditii de vanzare | nepartintoare | nepartintoare | nepartintoare | nepartintoare |
| Conditii de plata | curente | curente | curente | curente |
| Elemente specifice proprietatii | | | | |
| Localizare | parcela de teren este amplasata in or. Frasin, zona mediana, in proximitatea Pensunii Suteletii Bucovinei, jud. Suceava | gradina in oras Frasin, Bucovina in zona pensiunii Suteletii Bucovinei cu drum propriu, situat spre drumul european ce leaga Guva Humorului de Campulung Moldovenesc(30-40 m) dupa calea ferata. | intravilan in Frasin, in spatele pensiunii Sweet Home Bucovina | or. Frasin, amplasat in partea de est a localitatii Vama, la limita orasului Frasin, in imediata vecinatate a raului Moldova, jud. Suceava |
| Suprafata (mp) | 560 | 4.326 | 1.675 | 5.598 |
| Destinatia (utilizare terenului) | intravilan, pasune, pretabil pentru edificare casa de locuit unifamiliala | intravilan, constructibil, pretabila pentru edificare constructie comerciale (cazare) sau prestari servicii | intravilan, constructibil, pretabil pentru edificare casa de locuit sau pensiune | intravilan, constructibil, pretabila pentru edificare constructie comerciala (cazare) sau prestari servicii |
| Amenajari exterioare (strazi, tratuare) | terenul are deschidere la str. Bisericii, drum pietruit | deschidere la drum propriu cu acces in drum european | drum pietruit | drum pietruit comunal |
| Topografie /relief | terenul prezinta denivelari majore, fiind si in panta | plan, teren normal de fundare | plan, teren normal de fundare | putn inclinat, teren normal de fundare |
| Utilitati disponibile | electricitate | electricitate /telecomunicatii | electricitate/apa -racordat | electricitate/apa |
| Forma in plan | terenul are forma regulata | regulata | regulata | regulata |
| Deschiderea la strada | deschidere de 27 m in drum acces pietruit si deschidere de 38 m la str. Bisericii, drum pietruit, ingust, greu accesibil | deschidere la drum pietruit | deschidere de 20 m la drum acces | deschidere de 65 m la drum pietruit |
| Amenajari ale terenului | terenul nu este amenajat | terenul nu este amenajat | terenul este imprejmuit | terenul nu este amenajat |
| Activitatea in zona | zona cu caracter rezidential | zona cu caracter mixt | zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc. | zona ocupata de unitati de cazare si obiective industriale |



TEREN INTRAVILAN, PASUNE CU SUPRAFATA DE 560 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 34060 UAT FRASIN, CU NR. CAD. 3406B

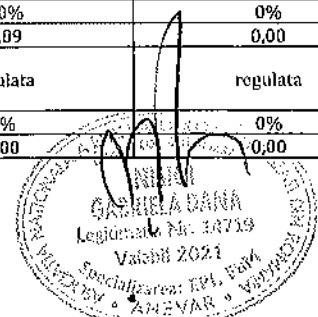
EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

| Elemente de comparatie | Subiect | Parcela de teren comparabile pretabile pentru edificare obiective comerciale sau case de locuit | | |
|--------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | A | B | C |
| Suprafata (mp) | 560 | 4.326 | 1.675 | 5.598 |
| Pret oferta (eur/mp) | | 3,4 | 9,9 | 3,4 |
| Marja de negociere (eur) | | -0,30 € | -0,99 € | -0,36 € |
| Marja de negociere, % | | -10% | -10% | -10% |
| Pret de vanzare (eur/mp) | | 2,70 | 8,97 | 3,22 |
| Teren liber / ocupat | terenul este liber de constructii | terenul este liber de constructii | terenul este liber de constructii | terenul este liber de constructii |
| Ajustare, % | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare, eur | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Sursa datelor | | www.ck.ro | www.ck.ro | www.ck.ro |
| Pret de vanzare (eur/mp) | | 2,70 | 8,97 | 3,22 |

| Elemente specifice tranzactionarii | | | | |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Drept de proprietate transmis | drept de proprietate | drept de proprietate | drept de proprietate | drept de proprietate |
| Ajustare, % | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare, eur | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret ajustat (eur/mp) | | 2,70 | 8,97 | 3,22 |
| Conditii de finantare | numerar | numerar | numerar | numerar |
| Ajustare, % | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare, eur | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret ajustat (eur/mp) | | 2,70 | 8,97 | 3,22 |
| Conditii de vanzare | nepartinitoare | nepartinitoare | nepartinitoare | nepartinitoare |
| Ajustare, % | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare, eur | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret ajustat (eur/mp) | | 2,70 | 8,97 | 3,22 |
| Conditii de plata | curente | curente | curente | curente |
| Ajustare, % | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare, eur | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret ajustat, eur | | 2,70 | 8,97 | 3,22 |

| Elemente specifice proprietatii | | | | |
|---------------------------------|---|--|--|--|
| Localizare | parcela de teren este amplasata in or. Frasin, zona mediana, in proximitatea Pensunii Sticletii Bucovinei, jud. Suceava | gradina in oras Frasin, Bucovina in zona pensiunii Sticletii Bucovinei cu drum propriu, situat spre drumul european ce leaga Gura Humorului de Campulung Moldovenesc(30-40 m) dupa calea ferata. | intravilan in Frasin, in spatele pensiunii Sweet Home Bucovina | or. Frasin, amplasat in partea de est a localitatii Vama, la limita orasului Frasin, in imediata vecinatate a raului Moldova, jud. Suceava |
| Ajustare, % | | 50% | 0% | 30% |
| Ajustare, eur | | 1,35 | 0,00 | 0,97 |
| Pret ajustat, eur | | 4,06 | 8,97 | 4,19 |

| Caracteristici fizice | | | | |
|---|---|---|--|---|
| Suprafata (mp) | 560 | 4326 | 1675 | 5598 |
| Ajustare, % | | 50% | -10% | 50% |
| Ajustare, eur | | 2,03 | -0,89 | 2,09 |
| Destinatia (utilizare terenului) | intravilan, pasune, pretabil pentru edificare casa de locuit unifamiliala | intravilan, constructibil, pretabila pentru edificare constructie comerciala (cazare) sau prestari servicii | intravilan, constructibil, pretabil pentru edificare casa de locuit sau pensiune | intravilan, constructibil, pretabila pentru edificare constructie comerciala (cazare) sau prestari servicii |
| Ajustare, % | | -20% | 0% | -20% |
| Ajustare, eur | | -0,81 | 0,00 | -0,84 |
| Amenajari exterioare (strazi, trotuare) | terenul are deschidere la str. Bisericii, drum pietruit | deschidere la drum propriu cu acces in drum european | drum pietruit | drum pietruit comunal |
| Ajustare, % | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare, eur | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Topografie /relief | terenul prezinta denivelari majore, fiind si in panta | plan, teren normal de fundare | plan, teren normal de fundare | putin inclinat, teren normal de fundare |
| Ajustare, % | | -30% | -30% | -30% |
| Ajustare, eur | | -1,22 | -2,66 | -1,26 |
| Utilitati disponibile | electricitate | electricitate /telecomunicatii | electricitate/apa -racordat | electricitate/apa |
| Ajustare, % | | 0% | -10% | 0% |
| Ajustare, eur | | 0,00 | -0,89 | 0,00 |
| Forma in plan | terenul are forma regulata | regulata | regulata | regulata |
| Ajustare, % | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare, eur | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |



| Deschiderea la strada | deschidere de 27 m la drum acces pietruit si deschidere de 38 m la str. Disericii, drum pietruit, ingust, greu accesibil | deschidere la drum pietruit | deschidere de 20 m la drum acces | deschidere de 65 m la drum pietruit |
|---|---|-----------------------------|---|---|
| Ajustare, % | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare, eur | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret ajustat (eur/mp) | | 4,06 | 4,43 | 4,19 |
| Amenajari ale terenului | terenul nu este amenajat | terenul nu este amenajat | terenul este imprejmuit | terenul nu este amenajat |
| Ajustare, % | | 0% | -5% | 0% |
| Ajustare, eur | | 0,00 | -0,22 | 0,00 |
| Pret ajustat (eur/mp) | | 4,06 | 4,21 | 4,19 |
| Cheltuieli necesare pentru aducerea terenului la stadiul de teren construibil | nu | nu | nu | nu |
| Ajustare, % | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare, eur | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret ajustat (eur/mp) | | 4,06 | 4,21 | 4,19 |
| Activitatea in zona | zona cu caracter rezidential | zona cu caracter mixt | zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc. | zona ocupata de unitati de cazare si obiective industriale |
| Ajustare, % | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare, eur | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret ajustat (eur/mp) | | 4,06 | 4,21 | 4,19 |
| Ajustatare totala neta absoluta, % | | 50,00% | -55,00% | 30,00% |
| Ajustatare totala neta absoluta, eur | | -0,60 | -3,77 | -1,13 |
| Ajustatare totala bruta absoluta, % | | 150% | 55% | 130% |
| Ajustatare totala bruta absoluta, eur | | 5,41 | 4,65 | 5,16 |

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara B care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului caruia i s-au efectuat ajustari brute absolute, cele mai mici. Curs valutar conform BNR pentru 1 eur este de 4,6713 lei

Valoarea de plata TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 560 MP (fara TVA)

2.360 €

11.500 lei





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

Nr. cerere 9451
Ziua 17
Luna 08
Anul 2020

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34068 Frasin



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Frasin, Jud. Suceava

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|---|
| A1 | 34068 | 560 | Teren împrejmuit parțial cu gard de lemn; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|-----------|
| 9451 / 17/08/2020 Act Administrativ nr. HCL 62, din 24/07/2020 emis de Consiliul local al orașului Frasin, plan de amplasament și delimitare a imobilului recepționat de OCPI Suceava; Act Administrativ nr. adresa 7207, din 14/08/2020 emis de Primăria orașului Frasin; | |
| B1 1/1 1) ORASUL FRASIN, CIF:4535651, domeniul privat | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

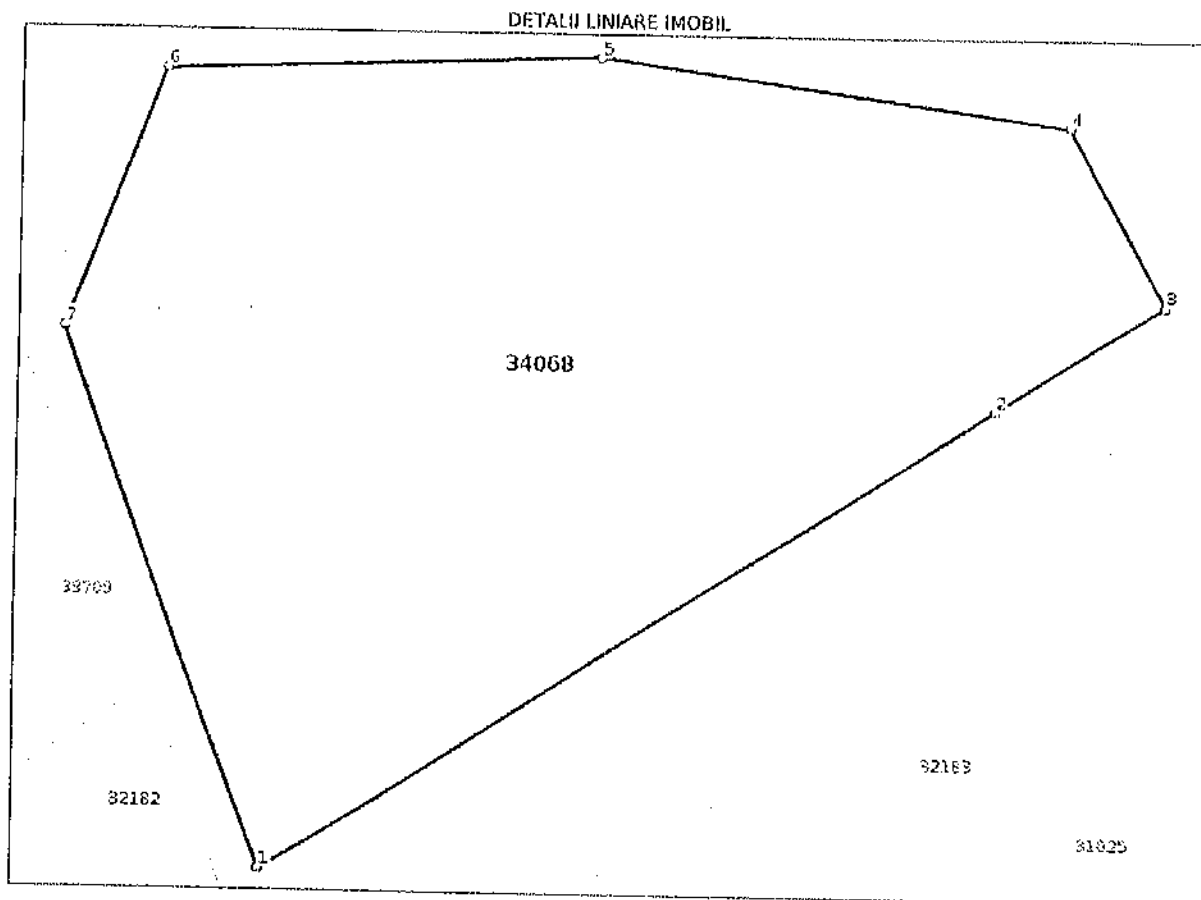
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|---|
| 34068 | 560 | Teren împrejmuit parțial cu gard de lemn; |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intro vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | pasune | DA | 560 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

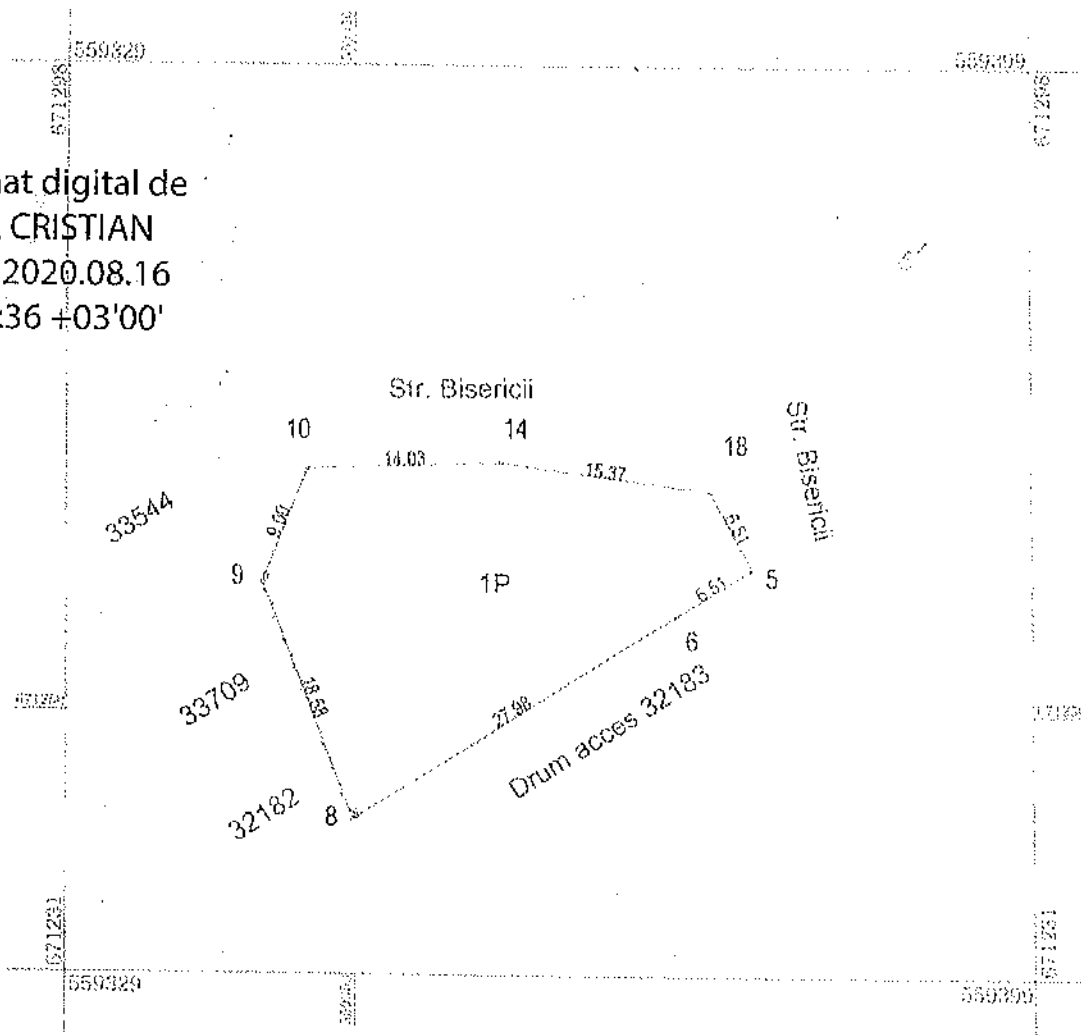
| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 27.981 |
| 2 | 3 | 6.507 |
| 3 | 4 | 6.511 |
| 4 | 5 | 15.369 |
| 5 | 6 | 14.026 |
| 6 | 7 | 9.002 |

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

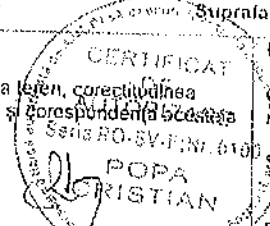
Scara 1:500

| | | |
|------------------------|---|--|
| Nr. cadastral 34068 | Suprafata măsurată a imobilului (mp) 560 | Adresa imobilului intravilan, loc. Frasin, orașul Frasin. |
| Nr. Cartea Funciară | | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) FRASIN |

Semnat digital de
POPA CRISTIAN
Data: 2020.08.16
19:44:36 +03'00'



| A. Date referitoare la teren | | | |
|---|------------------------|---|---|
| Nr. parcelă | Categorie de folosință | Suprafața (mp) | Mențiuni |
| 1 | P | 560 | |
| Total | | 560 | Teren împrejmuit parțial cu gard de lemn. |
| B. Date referitoare la construcții | | | |
| Cod constr. | Destinația | Suprafața construită la sol (m.p.) | Mențiuni |
| TOTAL | | | |
| Suprafața totală măsurată a imobilului = 560 mp | | | |
| Suprafața din act = 560 mp | | | |
| Executant: PFA POPA Cristian | | Inspector: | |
| Confirm executarea măsurărilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespundența acesteia cu realitatea din teren | | Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral | |
| Semnătura și ștampila | | Semnătura și parafă | |
| Data: 30.03.2020 | | Data: 9451/2020 | |



Ion Muresan

Semnat digital de Ion Muresan
Data: 2020.08.25 08:59:19
+03'00'

Anexa nr. 3 la H.C.L. Frasin nr. _____ din _____

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

aferenta procedurii de vanzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 560 mp, proprietate privată a Orașului Frasin, județul Suceava

CAPITOLUL I – CAIETUL DE SARCINI

CAPITOLUL II – FISA DE DATE A PROCEDURII

CAPITOLUL III – CONTRACTUL-CADRU

CAPITOLUL IV – FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

CAPITOLUL I

CAIETUL DE SARCINI

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea imobilului – teren – destinat vânzării

- (1) Imobilul – teren care face obiectul vânzării se află situat în intravilanul orașului Frasin, localitatea Bucșoaia, județul Suceava.
- (2) Imobilul – teren are o suprafață de 560 mp, este proprietatea privată a Orașului Frasin, județul Suceava, identificat în CF nr. 34068 Frasin, nr.cad. 34068.
- (3) Vecinătățile amplasamentului:
 - N – Strada Bisericii orașul Frasin,
 - S - Drum Acces pf 32183 Frasin ,
 - E - Strada Bisericii orașul Frasin ,
 - V- proprietăți persoane fizice Tofan Vasile și Mazăre Vasile.
- (4) Potrivit documentelor cadastrale, terenul are forma regulată, cu ieșire în strada Bisericii, limitrof proprietăților numiților Tofan Vasile și Mazăre Vasile.
- (5) Vânzătorul anexează la prezentul Caiet de sarcini **schiza cu amplasamentul terenului și extras de carte funciara, pentru informare.**

1.2. Destinația bunului ce face obiectul vânzării

Imobilul teren, scos la vânzare prin licitație publică, proprietatea domeniului privat al orașului Frasin va fi utilizat în conformitate cu prevederile legale și cu respectarea indicatorilor urbanistici din Planul Urbanistic General.

2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Tipul de procedura aplicata: Atribuirea contractului de vânzare se va face prin procedură de licitație publică deschisă, cu oferta la plic închis și sigilat.

2.2. Cuantumul și natura taxelor și garanțiilor:

- (1) Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare în sumă de 218 lei. Taxa de participare se restituie doar în cazul în care, în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care nu pot fi corectate în condițiile legii și care atrage anularea procedurii.
- (2) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru parcela de teren ce face obiectul licitației. Pentru oferta depusă se va plăti garanția de participare care este în valoare de 1150 lei reprezentand 10% din prețul de pornire al licitației, fara TVA.
- (3) Garanția de participare la licitație, calculată la prețul de pornire, depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător, până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare urmând ca după această dată garanția să constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumparator.
- (4) Garanția de participare se returnează ofertanților necâștigători, la cerere, în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.
- (5) Perioada de valabilitate a garanției de participare este cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei - 90 zile de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

(6) Vânzătorul va reține garanția pentru participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare din următoarele situații :

a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau dacă refuză încheierea contractului.

(7) Dovezile plății taxei de participare și a garanției de participare se vor prezenta odată cu depunerea ofertei.

(8) Ofertele care nu sunt însoțite de taxa de participare și garanția de participare, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitate în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor.

(9) Garanția de participare la licitație și taxa de participare la licitație se pot achita astfel:

- la casieria Primăriei orașului Frasin

- cu Ordin de plata după cum urmează:

- beneficiar : ORAȘUL FRASIN cod fiscal 4535651

- IBAN RO22TREZ59421180250XXXXX - Taxa participare

- IBAN RO65TREZ5945006XXX000472 - Garanție de participare

- Banca : Trezoreria orașului Gura-Humorului.

2.3. Elemente de preț:

(1) Prețul de pornire al licitației pentru vânzarea terenului este de 11.500 lei, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de S.C.GEOSTONE SRL - evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr. 1405 din 05.02.2021.

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

2.4. Desfășurarea licitației publice:

(1) Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei orașului Frasin, județul Suceava, la data și ora precizate în anunțul de licitație.

(2) Comisia de evaluare verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți.

(3) Președintele comisiei anunță:

a) datele generale, necesare pentru identificarea exactă a bunului imobil ce face obiectul vânzării;

b) metoda de vânzare;

c) denumirea și numărul de ordine al ofertanților;

d) modul de desfășurare al licitației.

(4) Licitația se desfășoară după metoda licitației publice deschise cu oferta în plic sigilat, conform precizărilor din INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFAȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE” din CAP.II – FISA DE DATE A PROCEDURII

2.5. Condiții de eligibilitate:

(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 sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFAȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE” din CAP.II – FISA DE DATE A PROCEDURII și în termenele prevăzute în documentația de atribuire și anunțul de licitație ;

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 statului sau ale unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

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

(4) Pentru desfășurarea procedurii de licitație publică organizată în vederea vânzării bunului imobil – teren – proprietate privată a Orașului Frasin este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.

2.6. Drepturile și obligațiile părților

2.6.1. Drepturile și obligațiile vânzătorului:

(1) Vânzătorul are dreptul să solicite constituirea de taxe și garanții de participare la licitație.

(2) Vânzătorul are dreptul să rețină garanția de participare la licitație în cazul în care adjudecatarul nu semnează contractul de vânzare-cumpărare în termenul legal.

(3) Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în condițiile legii.

(4) Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului terenul liber de orice sarcini.

(5) Vânzătorul are obligația să predare terenul către cumpărător prin proces - verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului/încheierii contractului.

2.6.2. Drepturile și obligațiile cumpărătorului:

(1) Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

(2) Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului de vânzare – cumpărare.

(3) Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare-cumpărare după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării de atribuire.

(4) Cumpărătorul are obligația de a achita prețul terenului stabilit în urma procedurii de licitație până cel târziu la data semnării contractului de vânzare - cumpărare.

(5) Cumpărătorul are obligația să suporte toate cheltuielile ocazionate de autentificare a contractului de vânzare-cumpărare și înscrierea terenului în cartea funciară.

2.7. Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei documentații de atribuire, vânzătorul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

3. CONDIȚII DE VALABILITATE ALE 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 orașului Frasin – Compartimentul urbanism, mediu și fond funciar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta ("LICITAȚIE PUBLICĂ pentru vânzare teren în suprafața de 560 mp înscris în CF 34068 Frasin, situat în localitatea Frasin, orașul Frasin, județul Suceava" A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA DE _____ ORA _____).

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a. o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b. acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor vanzatorului ;
- c. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, bunul pentru care ofertează și evident prețul oferit.

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

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vanzator.

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

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

(11) Oferta depusă la o altă adresă a vanzatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

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

(13) Ofertele sunt valabile dacă îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini al licitației.

(14) Modul de elaborare și prezentare al ofertelor sunt prezentate în INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFAȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE" din CAP.II – FIȘA DE DATE A PROCEDURII

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

4.1. Contractul de vânzare-cumpărare

(1) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute, în condițiile legii în termen de maxim 40 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare..

(2) Contractul de vânzare-cumpărare se autentifică la notarul public.

(3) Conținutul contractului de vânzare-cumpărare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

- a) părțile contractante
- b) obiectul contractului
- c) prețul de vânzare
- d) drepturile și obligațiile părților
- e) cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare sunt suportate de cumpărător.

(4) Prețul de vânzare se va achita integral până la data încheierii de vânzare-cumpărare în formă autentică, la casieria Primăriei orașului Frasin sau cu ordin de plată în contul - IBAN RO88TREZ59421390207XXXXX deschis la Trezoreria orașului Gura-Humorului, beneficiar ORAȘUL FRASIN cod fiscal 4535651.

(5) Suma obținută din vânzare se face venit la bugetul local.

(6) În cazul neprezentării ofertantului declarat câștigător în vederea încheierii și semnării contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit, licitația publică se anulează, fapt care atrage după sine pierderea garanției de participare depuse, imposibilitatea de a participa la o nouă licitație pe o perioadă de 3 ani și, dacă este cazul, plata de daune interese.

4.2. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maxim 30 de zile de la data încasării prețului, respectiv încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

CAPITOLUL II

FISA DE DATE A PROCEDURII

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Orașul Frasin, județul Suceava prin reprezentant legal domnul ing.Marinel BALAN în calitate de primar, cu sediul în Orașul Frasin, localitatea Frasin, Calea Bucovinei, nr.85, județul Suceava, C.P. 727245, Cod fiscal: 4535651 Telefon: **0230-235334**; Fax: **0230-235334** E-mail: **registratura@primariaorasuluifrasin.ro**

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

2.1 Procedura de atribuire

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

(2) Procedura de atribuire este **licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat**, procedură la care orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a depune oferta.

2.2. Anunțul de licitație

(1) Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul local al orașului Frasin 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 a Primăriei orașului Frasin.

(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 vânzării, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut ;
- 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 serviciului/compartimentului din cadrul vânzătorului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; 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 litigiilor apărute 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 la persoanele interesate prin asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice la conținutul documentației de atribuire, fiind postată pe site-ul oficial al Orașului Frasin adresa <https://www.primariaorasuluifrasin.ro/vanzare-concesionare-inchiriere-teren/>

(3) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(4) Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(5) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(6) Fără a aduce atingere prevederilor pct. 2.3. alin. (4), vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(7) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct. 2.3. alin. (7), 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 financiare de participare la licitație

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria instituției sau cu Ordin de plata în conturile beneficiar ORAȘUL FRASIN cod fiscal 4535651 astfel:

- Taxa participare IBAN RO22TREZ59421180250XXXXX în cuantum de 218 lei ,
- Garanție de participare IBAN RO65TREZ5945006XXX000472 în cuantum de 1.150 lei, conturi deschise la Trezoreria orașului Gura-Humorului.

2.5. Depunerea ofertelor

(1) Ofertele se depun la sediul Primăriei orașului Frasin – Compartimentul urbanism, mediu și fond funciar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele prevăzute în *“Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”*.

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

(3) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(4) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

2.6. Comisia de evaluare

- (1) Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.
- (2) Comisia de evaluare adopta decizii cu votul majoritatii membrilor in mod autonom numai pe baza documentatiei de atribuire si cu respectarea prevederilor legale in vigoare.
- (3) Membrii comisiei de evaluare si supleantii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese.
- (4) Nu au dreptul sa fie implicate in procesul de verificare/evaluare a ofertelor urmatoarele persoane:
 - a) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusiv cu ofertantul, persoana fizica;
 - b) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusiv cu ofertantul, cu persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, persoane juridice, terti sustinatori sau subcontractanti propusi ;
 - c) persoane care detin parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi sau persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi ;
 - d) membri in cadrul consiliului de administratie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului si/sau actionari ori asociati semnificativi persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusive ori care se afla in relatii comerciale cu persoane sau functii de decizie in cadrul unitatii contractante.
- (5) Membrii comisiei de evaluare au obligatia sa respecte confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.
- (6) Comisia de evaluare va solicita depunerea in plic inchis a unei noi oferte financiare, in vederea stabilirii ofertantului castigator, in cazul in care 2 ofertanti au ofertat acelasi pret.

2.7. Licitatia

- (1) Procedura de licitatie se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitatie au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.
- (2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitatie nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitatie.
- (3) Plicurile închise și sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitatie.
- (4) După deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, Comisia de evaluare verifica, analizeaza si elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si datele prevazute in *“Caietul de sarcini”* si *“Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”*.
- (5) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte sa intruneasca toate conditiile de valabilitate. In caz contrar, se aplica prevederile pct. 2.7. alin.(2).
- (6) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la alin. (8) de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (7) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în *“Caietul de sarcini”* si *“Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”*.

(8) 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.

(9) 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 vânzătorului.

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

(11) Raportul prevăzut la alin. (9) se depune la dosarul licitației.

2.8. Determinarea ofertei castigatoare

(1) Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare, ținând seama de criteriul de atribuire, prevăzut în *“Informții privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare”*. Oferta câștigătoare este oferta care conține cel mai mare preț oferit.

(2) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea între ofertanți se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă de către fiecare ofertant aflat la egalitate.

(3) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(4) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 2.7. alin. (8), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite vânzătorului.

(5) Vânzătorul are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(6) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea *“Raportului de evaluare”* al Comisiei de evaluare, vânzătorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat castigator despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

(7) Vânzătorul poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (6).

2.9. Dispozitii finale

(1) Fiecare participant poate depune o singura oferta.

(2) Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(3) Ofertele primite și înregistrate după termenul limita de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

3.1. ELABORAREA OFERTELOR

- (1) Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
- (2) Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română.
- (3) Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.
- (4) Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
- (5) Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de vânzare-cumpărare al bunului licitat, pentru a-l exploata conform legislației în vigoare.
- (6) Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului de licitație, atrage după sine pierderea garanției de participare.
- (7) Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, plata de daune-interese de către partea în culpa.

3.2. PREZENTAREA OFERTELOR

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației.
- (2) Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- (3) Ofertele se depun la Primăria orașului Frasin – Compartimentul urbanism, mediu și fond funciar, până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație.
- (4) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- (5) Pe plicul exterior se va indica doar obiectul vânzării pentru care este depusă oferta (*"LICITAȚIE PUBLICĂ pentru vânzare teren în suprafața de 560 mp înscris în CF 34068 Frasin, situat în localitatea Frasin, orașul Frasin, județul Suceava"* A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA DE _____ ORA _____). Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanților.

- (6) Plicul exterior va trebui să conțină:

A. Documente pentru persoane juridice:

1. fișa cu informații privind ofertantul – potrivit anexei nr. 1
2. declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări – potrivit anexei nr. 2
3. certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului – copie
4. certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel puțin 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor – original/copie
5. declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare - **original**, potrivit anexei nr. 3

insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului său de identitate ;

6. imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului său de identitate ;

7.certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor-original ;

8.certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii-administrativ teritoriale unde isi are sediul, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor- original ;

9.copie dupa documentul care dovedeste achitarea garantiei de participare ;

10.copie dupa documentul care dovedeste achitarea taxei de participare ;

11.declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ teritoriale în ultimii 3 ani și din culpă proprie nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul - **original**, potrivit anexei nr.4 insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului său de identitate

12. declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca intrat in posesia caietului de sarcini a licitației- **original**, potrivit anexei nr.5 insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului său de identitate ;

Notă : Documentele in copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant.

B. Documente pentru persoane fizice:

1.fisa cu informatii privind ofertantul – potrivit anexei nr.1

2.declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari – potrivit anexei nr.2

3.actul de identitate - copie;

4.imputernicire notariala in original/copie legalizata, acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului său de identitate; - daca este cazul

5.certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana fizica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original ;

6.certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii-administrativ teritoriale unde isi are domiciliul care sa ateste ca persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor-original ;

7.copie dupa documentul care dovedeste achitarea garantiei de participare ;

8.copie dupa documentul care dovedeste achitarea taxei de participare ;

9.declaratie pe proprie raspundere că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ teritoriale în ultimii 3 ani și din culpă proprie nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul - **original**, potrivit anexei nr.4

10. declaratie pe proprie raspundere ca intrat in posesia caietului de sarcini a licitației- **original**, potrivit anexei nr.5 ;

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

(7) Plicul interior, care va contine oferta propriu-zisa potrivit anexei nr.6 si va cuprinde prețul oferit pentru parcela de teren care face obiectul licitatiei.

(8) Pe plicul interior se vor scrie doar numele/denumirea ofertantului precum si domiciliul / sediul social al acestuia, după caz.

(9) Fiecare participant depune o singura oferta.

(10) Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire, prevazut in anuntul de licitatie, vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.

(11) Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatatarea facandu-se dupa deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

4. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

4.1. Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preț oferit.

4.2. În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea între ofertanți se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă de către fiecare ofertant aflat la egalitate.

4.3. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

(1) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vânzătorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către Comisia de evaluare și se transmite de către vânzător, ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii Comisiei de evaluare.

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

(5) Vânzătorul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Oferta castigatoare este oferta cu cel mai mare preț oferit.

(7) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea între ofertanți se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă de către fiecare ofertant aflat la egalitate.

(8) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

4.4. DETERMINAREA OFERTEI CĂȘTIGĂTOARE

- (1) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire.
- (2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vânzătorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- (3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către vânzător ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- (4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (5) Vânzătorul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- (6) Oferta câștigătoare este oferta care cu cel mai mare preț oferat.
- (7) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare cu plic închis pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă de către fiecare ofertant aflat la egalitate.
- (8) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- (9) Vânzătorul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
- (10) Anunțul de atribuire 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) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a;
 - c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
 - d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
 - e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
 - f) durata contractului;
 - g) nivelul chiriei;
 - h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 - i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
 - j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (11) Vânzătorul 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.
- (12) În cadrul comunicării prevăzute la alin.(11) vânzătorul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(13) În cadrul comunicării prevăzute la alin.(11) vânzătorul 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.

4.5. ANULAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE

(1) Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, vânzătorul 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 de lege;
- b. vânzătorul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de lege.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Vânzătorul 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.

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

(1) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris care se vor depune la sediul Primăriei orașului Frasin din localitatea Frasin, Calea Bucovinei, nr.85

(2) Comisia de soluționare a contestațiilor desemnată prin dispoziția primarului va analiza și soluționa contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la depunerea acestora. Comisia de soluționare a contestațiilor propune admiterea/respingerea contestației prin referat semnat de toți membrii.

(3) În cazul în care contestația este fondată, Comisia de evaluare va revoca, decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea referatului Comisiei de soluționare a contestației.

(4) În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la introducerea unei acțiuni în justiție la Secția de contencios administrativ a Tribunalului Suceava .

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

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

6.1. CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPARARE

(1) Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin **contractual de vânzare-cumpărare** și în conformitate cu Caietul de sarcini.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în forma scrisă, autenticată, sub sancțiunea nulității absolute.

(3) Conținutul contractului de vânzare-cumpărare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

a) părțile contractante

b) obiectul contractului

c) prețul de vânzare

d) drepturile și obligațiile părților

e) cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare sunt suportate de cumpărător.

6.2 Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CAPITOLUL III

CONTRACTUL-CADRU

CONTRACTUL-CADRU

Partile contractante

ORAȘUL FRASIN PRIN PRIMAR – ing.Marinel BALAN ȘI PRIN SECRETAR GENERAL AL ORASULUI – Tatiana Lupașcu, cu sediul în Orașul Frasin, localitatea Frasin, Calea Bucovinei, nr.85, județul Suceava, CIF 4535651, în calitate de vânzător, pe de o parte,

și

a) *In cazul persoanelor fizice:*

_____, cu domiciliul în _____,
telefon/fax _____, identificata cu BI/CI, seria _____,
nr. _____, eliberat la de în calitate de cumparator, pe de altă parte

b) *In cazul persoanelor juridice:*

_____, cu sediul în _____,
telefon/fax _____, CUI _____, J _____, reprezentată prin
_____, în funcția administrator, în calitate de cumparator, pe de altă
parte;

au convenit incheierea prezentului contract de vânzare-cumparare, în urmatoarele conditii:

Obiectul contractului de vânzare-cumparare

Art.1. Subscrisa UAT – Orașul Frasin, prin reprezentant legal, vand terenul apartinand domeniului privat al orașului Frasin, situat in intravilanul orașului Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, identificat în CF 34068 UAT Frasin, nr. cadastral 34068, în suprafață de 560 mp.

Art.2. Vânzarea de fata se face in baza HCL nr. _____, privind vânzarea terenului si ca urmare a Raportului procedurii de atribuire a contractului, întocmit de Comisia de evaluare a ofertelor, inregistrat la sediul primariei sub nr. _____ din _____.

Pretul de vânzare

Art.3. Pretul total adjudecat este de _____ pentru intreaga suprafata.

Drepturile si obligatiile partilor

Art.4. Subsemnatul/subsemnata _____, inteleg sa cumpar de la UAT Frasin, terenul descris mai-sus, la pretul si in conditiile prevazute in prezentul contract, cu al carui continut ma declar de acord.

Art.5. Eu vânzatoarea, prin reprezentantul legal, ma declar in mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumparatoarei în Cartea Funciara a imobilului ce formeaza obiectul prezentului in scris.

Art.6. Cheltuielile ocazionate de incheierea prezentului contract sunt suportate de cumparator.

Art.7. Noi, partile am luat cunostinta de conditiile actului de fata, care exprima in totalitate vointa noastra.

Vanzator,
UAT Frasin

Cumparator,

CAPITOLUL IV

FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

FIȘA OFERTANTULUI

1. Denumirea PJ și reprezentant legal/Numele și prenumele PF:

2. Codul fiscal/CNP : _____

3. Număr înregistrare Registrul Comerțului : _____

4. Adresa sediul PJ/domiciliu:

5. Telefon/e-mail _____

6. Cont IBAN : _____

7. BANCA : _____

(Data completării)

Ofertant,

(nume, prenume, semnatura 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 si prenume) _____, CNP
 _____ domiciliat în _____, str.
 _____, nr. _____, judetul _____, serie si nr. CI

în calitate de **oferant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil
 – teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparține
 domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 34068 din CF 34068 Frasin in suprafata de
 560 mp organizată in data _____ orele _____ la sediul Primăriei orașului
 Frasin declar prin prezenta următoarele:

- informațiile conținute de documentația depusă sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere ;
- consimt 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.

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, semnatura autorizată, stampila)

DECLARAȚIE

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

în calitate de **oferant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil
– teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparține
domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 34068 din CF 34068 Frasin în suprafață de
560 mp organizată în data _____ orele _____ la sediul Primăriei
orașului Frasin,

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, semnatura autorizată, stampila)

DECLARAȚIE

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

Sau

PF (Nume si prenume) _____, CNP
_____ domiciliat în _____, str.
_____, nr. _____, județul _____, serie si nr. CI

în calitate de **oferant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil
– teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparține
domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 34068 din CF 34068 Frasin in suprafata de
560 mp organizată în data _____ orele _____ la sediul Primăriei orașului
Frasin,

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

(Data completării)

Ofertant,

(nume, prenume, semnatura autorizată, stampila)

DECLARAȚIE

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

Sau

PF (Nume si prenume) _____ ,CNP
_____ domiciliat în _____ , str.
_____ , nr. _____ , județul _____ , serie si nr. CI

în calitate de **oferant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil
– teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparține
domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 34068 din CF 34068 Frasin in suprafata de
560 mp organizată in data _____ orele _____ la sediul Primăriei orașului
Frasin

DECLAR pe proprie raspundere ca am luat la cunoștință de continutul caietului de sarcini
si cunosc condițiile de participare la licitație, condițiile de respingere a ofertei, de
pierdere a garanției, de anulare a licitației.

(Data completării)

Oferant,

(nume, prenume, semnatura autorizată, stampila)

OFERTĂ DE PREȚ

OFERTANTUL

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

Sau

PF (Nume si prenume) _____ , CNP
 _____ domiciliat în _____ , str.
 _____ , nr. _____ , judetul _____ , Serie si nr.
 CI _____

Cu privire la bunul imobil -- teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparține domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 34068 din CF 34068 Frasin în suprafață de 560 mp ce urmează a fi vândut în data _____ orele _____ prin licitația organizată la sediul Primăriei orașului Frasin:

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 completarii)

Ofertant,

 (nume, prenume, semnatura autorizata, stampila)

REGISTRUL OFERTE
(model)

| Nr. crt. | Număr ofertă | Data | Ora | Descriere obiect vânzare/dată licitație | Semnătură ofertant |
|----------|--------------|------------|------------------|---|--------------------|
| 1 | OFERTA 1 | 10.11.2021 | 9 ¹⁵ | TEREN INTRAVILAN 800 MP BUCȘOAIA, FRASIN/ 07.12.2021 | |
| 2 | OFERTA 2 | 10.11.2021 | 15 ⁰⁰ | TEREN INTRAVILAN 800 MP BUCȘOAIA, FRASIN/ 07.12.2021 | |
| 3 | OFERTA 3 | 11.11.2021 | 13 ³⁰ | TEREN INTRAVILAN 800 MP BUCȘOAIA, FRASIN/ 07.12.2021 | |
| 4 | OFERTA 1 | 20.12.2021 | 13 ⁰⁰ | TEREN INTRAVILAN 150 MP DOROTEIA, FRASIN/ 10.01.2022 | |
| 5 | OFERTA 2 | 21.12.2021 | 9 ⁰⁰ | TEREN INTRAVILAN 150 MP DOROTEIA, FRASIN/ 10.01.2022 | |
| ... | | | | | |

PRIMAR,
ing. Marinel BALAN

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI,
Tatiana LUPASCU





ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL FRASIN
P R I M A R
Nr.6871 din 30.06.2022

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 560 mp
, proprietate privată a Orașului Frasin, județul Suceava

Potrivit art.129 alin.(6) lit. b) și art.139 alin.(3) lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăște **vânzarea**, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Prevederile art.363 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare - *Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat*, stabilesc că vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

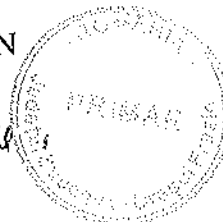
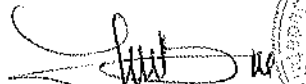
Terenul care face obiectul acestor solicitări are următoarele caracteristici :

- este situat în intravilanul orașului
- are o suprafață de 560 mp;
- aparține domeniului privat al orașului
- este înscris în CF 34068 UAT Frasin conform evidențelor B.C.P.I. Gura Humorului;
- nu este ipotecat și nu are alte interdicții de înstrăinare;
- amplasamentul studiat nu face obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate în baza Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

Această vânzare a imobilului mai sus menționat generează o serie de beneficii administrației publice locale, în sensul că este aducătoare de venituri financiare suplimentare la bugetul local, generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite.

Având în vedere cele menționate mai sus, propun aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

P R I M A R ,
ing.Marinel BALAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA ORAȘULUI FRASIN
Compartimentul urbanism, mediu și fond funciar
Nr.6872 din 30.06.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 560 mp,
proprietate privată a Orașului Frasin, județul Suceava

Imobilul – teren situat în intravilanul localității Frasin, orașul Frasin, județul Suceava, identificat în CF 34068 UAT Frasin cu nr. cadastral 34068 în suprafață de 560 mp este proprietatea privată a Orașului Frasin.

Imobilul – teren menționat mai sus, se află în circuitul civil, fiind destinat valorificării prin licitație publică, conform prevederilor legale în vigoare iar prin Raportul de evaluare întocmit de către evaluator ANEVAR S.C.GEOSTONE S.R.L. înregistrat la Primaria orasului Frasin cu nr. 1405 din 05.02.2021 s-a stabilit valoarea terenului la suma de 11.500 lei.

Terenul este situat în intravilanul Orașului Frasin, are forma regulată, cu ieșire în strada Bisericii, limitrof proprietății private a familiei Tofan Vasile, a familiei Mazare Vasile și a domeniul public strada Bisericii orasul Frasin.

Având în vedere și referatul de aprobare la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 560 mp, proprietate privată a Orașului Frasin, județul Suceava nr.6871 din 30.06.2022, în conformitate cu prevederile art.129 alin. (2) lit.e), alin.(6) lit.b), art.139 alin.(3) lit.g), art. 196 alin.(1) lit.a), art. 354 alin.(1), art.355 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun Consiliului Local să adopte prezentul proiect de hotărâre inițiat de Primarul orașului Frasin, întrucât îndeplinește condițiile de legalitate și oportunitate.

Consilier superior,
Ioan Dan Brădățan

