

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
PRIMĂRIA ORASULUI FRASIN  
Nr.1042 din 30.01.2023

ANUNȚ

Aducem la cunoștință publică, în conformitate cu prevederile art.7 alin.(2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, că au fost inițiate următoarele proiecte de hotărâre :

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 100 mp, proprietate privată a Orașului Frasin, județul Suceava. Inițiator-primarul orașului – înregistrat cu nr.26 din 27.01.2023.

Proiectul de hotărâre, raportul compartimentului de resort, precum și întreaga documentație care a stat la baza elaborării proiectului 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 proiectul de hotărâre propus la secretarul general al orașului Frasin până la data de 20.02.2023.

SECRETAR GENERAL AL ORASULUI,

Lupăscu Tatiana



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
ORAȘUL FRASIN  
PRIMAR  
Nr.26 din 27.01.2023

PROIECT

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 100 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.1014 din 27.01.2023 ;

- raportul de specialitate al Compartimentului urbanism, mediu și fond funciar înregistrat cu nr.1018 din 27.01.2023 ;

- extrasul de carte funciara nr. 14054/2022 eliberat de catre BCPI Gura Humorului ;

- raportul de evaluare nr.104 din 21.10.2022 întocmit de evaluator ANEVAR, S.C. GEOSTONE S.R.L înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr.10811 din 31.10.2022;

- 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 si 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. din 27.01.2023 privind vânzarea terenului situat în intravilanul Orașului Frasin, localitatea Bucsoaia, județul Suceava în suprafață de 100 mp ce se identifică cadastral cu pf nr.35148 înscris în CF 35148, întocmit de către Compartimentul urbanism, mediu și fond funciar potrivit **anexei nr. 1**, care face parte integranta 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.10811 din 31.10.2022, pentru stabilirea prețului vânzării terenului, menționat la art.1, potrivit **anexei nr.2** care face parte integranta 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 Bucsoaia, Orașul Frasin, județul Suceava, ce se identifica cadastral cu pf nr.35148 din CF 35148 UAT Frasin în suprafață de 100 mp.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitației de 3.350 lei.

**Art.4** Se aprobă **Documentatia de atribuire** aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 100 mp, proprietate privată a orașului Frasin, județul Suceava, situat în intravilanul localității Bucsoaia, orașul Frasin, județul Suceava, identificat în CF 35148 UAT Frasin cu nr. cadastral 35148, în suprafață de 100 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. 1013 din 27.01.2023**  
**privind vânzarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 100 mp ce**  
**aparține domeniului privat al orașului Frasin, județul Suceava**

**1. Prezentarea generală**

Terenul care face obiectul vânzării este amplasat în orașul Frasin, localitatea Bucsoaia, județul Suceava în suprafață de 100 mp, identificat în CF 35148 UAT Frasin, nr. cadastral 35148.

**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 35148 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 ;
- impactul pozitiv asupra aspectului zonal conferit de zonele îngrijite ;
- 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 dezbaterea 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 selectați 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 ORAȘULUI  
Tatiana LUPAȘCU



2022, octombrie

Nr. 104/21.10.2022



GEOSTONE

PRIMĂRIA ORASULUI FRASIN  
JUDEȚUL SUCEAVA  
REGISTRATURĂ  
Nr. 10811 din 21.10.2022

# RAPORT DE EVALUARE

Anexa 2 la H.C.L. Frasin nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

## TEREN INTRAVILAN, NEPRODUCTIV, CU SUPRAFATA DE 100 MP

**TIP PROPRIETATE:** teren categoria de folosință NEPRODUCTIV

**ADRESA PROPRIETATE:** intravilan zona Suha-Bucsoaia, oraș Frasin, jud. Suceava

**DATA EVALUARII:** 21.10.2022

**EVALUATOR:** GEOSTONE SRL, membru corporativ ANEVAR

**BENIFICIAR:** 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.

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## CUPRINS

CUPRINS.....	2
I. INTRODUCERE.....	4
I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR.....	4
I.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	6
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
II.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	7
II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati.....	7
II.3 Scopul evaluarii.....	8
II.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	8
II. 6 Tipul valorii.....	8
II.7 Data evaluarii.....	9
II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	9
II.9 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluare.....	10
II.10 Ipoteze si ipoteze speciale.....	10
II.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare.....	12
II.12 Declararea conformitatii cu SEV.....	13
II.13 Descrierea raportului.....	13
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
III.1 Date despre aria de piata, oras, vecinati si localizare.....	14
III.2. Descrierea amplasamentului.....	15
III.3 Componente non imobiliare.....	17
III.4 Istoricul proprietatii subiect.....	17
IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE.....	18
IV.1 Analiza productivitatii proprietatii.....	18
IV.2 Delimitarea pietii.....	19
IV.3 Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara rezidentiala.....	20

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



IV.4 Interactiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului .....	21
IV.5 Previziunea absorbtiei subiectului in aria pietii .....	22
IV.6 Date relevante .....	22
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI .....	23
VI. EVALUAREA PROPRIETATII .....	24
V.1. Evaluarea terenului .....	24
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	28
VII.1 Analiza rezultatelor .....	28
VII.2 Concluzia asupra valorii .....	29
ANEXE .....	30
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.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 3



## I. INTRODUCERE

### I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

**OBIECTUL EVALUARII:** TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE FOLOSINTA NEPRODUCTIV CU SUPRAFATA DE 100 MP, in scris in Cartea Funciara 35148/Frasin, cu nr. cad. 35148, amplasat in loc. Bucsoaia, str. Suha, oras Frasin.

<b>COMPONENTE NON IMOBILIARE</b>	Componentele nonimobiliare aflate in cadrul imobilului NU constituie obiectul prezentului raport de evaluare
<b>PROPRIETAR</b>	ORAS FRASIN – domeniul privat
<b>ADRESA PROPRIETATII</b>	Oras Frasin, zona Suha-Bucsoaia, jud. Suceava
<b>DESTINATAR</b>	PRIMARIA ORASULUI FRASIN
<b>NATURA SI SURSA INFORMATIILOR</b>	informatiile referitoare la proprietate au fost puse la dispozitie de catre reprezentantul PRIMARIEI FRASIN.
<b>1 SCURTA DESCRIERE A IMOBILULUI</b>	<u>Zona amplasarii:</u> proprietatea imobiliara este amplasata in extravilan Frasin, zona mediana, la loc numit Suha-Bucsoaia, aflat la limita cu albia raului Suha (zona needificata, ocupata doar de vegetatie), jud. Suceava. <u>Tipul zonei:</u> zona ocupata de terenuri virane in lungul albiei raului Suha si case de locuit unifamiliale peste drumul de acces pietruit. o <u>Vecinatati:</u> parcela de teren este limitata pe toate cele patru laturi de terenuri proprietate or. Frasin.
<b>CONDITII LIMITATIVE DEOSEBITE</b>	Conform extrasului de carte funciara si Planului de amplasament si delimitarea imobilului, terenul are categoria de folosinta NEPRODUCTIV, fiind amplasat la limita cu albia raului Suha.
<b>TIPUL VALORII</b>	<b>Valoarea de piata</b>
<b>SCOPUL EVALUARII</b>	VANZARE
<b>DATA EVALUARII</b>	<b>21.10.2022</b>
<b>2 DATA RAPORTULUI</b>	<b>21.10.2022</b>
<b>DATA INSPECTIEI</b>	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 21.10.2022

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022  
CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 4



<b>CURS DE SCHIMB</b>		<b>4.9130 lei echivalent 1 eur</b>
<b>BNR LA DATA</b>		
<b>EVALUARI</b>		
<b>DATE PRIVIND</b>	<i>Evaluarea proprietatii imobiliare tine cont de un drept absolut de</i>	
<b>3 DREPTUL DE</b>	<i>proprietate, neafectat de alte drepturi conexe.</i>	
<b>PROPRIETATE</b>	Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara, terenul in suprafata de 100 mp este in scris cu drept deplin de proprietate in favoarea ORASULUI FRASIN -DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, in baza actului administrativ nr. Hotarare 116 din 25/10.2021 emis de Consiliul Local al Orasului Frasin, Act administrativ nr. adeverinta 8942/09.09.2022 emis de Primaria Orasului Frasin.  Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini.	
<b>4 DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE</b>	Nu s-au pus la dispozitie	
<b>5 DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA</b>	Extras de carte funciara  Plan de amplasament si delimitarea imobilului	
<b>7 ZONA DE AMPLASARE</b>	o <u>Tipul zonei</u> : zona aflata la limita albiei raului, ocupata de terenuri virane, neproductive.	
<b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE</b>	conform plan de amplasament si delimitarea imobilului coraborat cu inspectia in teren, parcela de teren nu dispune de cale de acces, fiind limitata pe cele 4 laturi de teren, proprietatea oras Frasin	
<b>CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI</b>	Zona ocupate de terenuri virane aflat la limita cu albia raului Suha si la limita zonei rezidentiale, de case de locuit unifamiliale.	
<b>UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI</b>	<u>Zona dispune de</u> : retea energie electrica aflata in zona.	
<b>UTILITATI DISPONIBILE PROPRIETATII</b>	Retea alimentare energie electrica	
<b>AMBIENT</b>	Linistit	
<b>8 METODE UTILIZATE</b>	Metoda comparatiilor directe - 1.800 lei (fara TVA)	

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022  
CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 5



	VALOAREA	DE	<b>1.800 lei respectiv 376 eur</b>
9	PIATA ESTIMATA		(valorile nu contin TVA)
10	IPOTEZE SPECIALE UTILIZATE	Nu s-au identificat	

## 1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certifica in cunostinta de cauza ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile specificate si se constituie ca analize, concluzii si opinii personale si nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele 'Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- Certific faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul acestui raport, pastrand confidentialitatea;
- In prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la 21.10.2022, este estimată la **21.10.2022**
- Prin prezenta certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: ing. Nisioi Garbriela-Dana

Data certificarii: 21.10.2022

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 6



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.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

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

#### **Date despre evaluatorul care a intocmit raportul de evaluare:**

**Ing. Nisioi Gabriela Dana**

**Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimație nr. 14719/2022:**

- 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 -11 ani.

### II.2 Identificarea clientului și a oricărui utilizator desemnat

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

**GEOSTONE S.R.L.**

**Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022**

**CUI: 22714221; J33/1701/2007**

**Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 7**



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.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, zona Suha-Bucsoaia, jud. Suceava.
- **Descriere legală conform cadastru și CF:**

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

TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE FOLOSINTĂ NEPRODUCTIV CU SUPRAFAȚĂ DE 100 MP, înscris în Cartea Funciara 35148/Frasin, cu nr. cad. 35148.

Conform părții a II-a din extrasul de carte funciara, terenul în suprafață de 100 mp este înscris cu drept deplin de proprietate în favoarea ORASULUI FRASIN –DOMENIUL PRIVAT, dobândit prin Lege, în baza actului administrativ nr. Hotărâre 116 din 25/10.2021 emis de Consiliul Local al Orașului Frasin, Act administrativ nr. adeverință 8942/09.09.2022 emis de Primăria Orașului Frasin.

Conform părții a III-a din extrasele 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.

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

### II.6 Tipul valorii

- **Legătura scop-tip valoare:** Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2022.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 8





- **Definitie si sursa:** Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si anume **vanzarea imobilului**, tipul de valoarea adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022, este **VALOAREA DE PIATA**.

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

Definitie conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022.

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

- **Moneda 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 4,9130 LEI pentru 1 eur.

## II.7 Data evaluării

- Data evaluării: 21.10.2022
- Concluzia asupra valorii s-a realizat in data de 21.10.2022 si este valabila la aceasta data.

## II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

- **Definirea misiunii de evaluare** este efectuata de evaluator în comun acord cu beneficiarul serviciilor de evaluare si are drept scop stabilirea conditiilor si criteriilor de 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 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 funciari si a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectiei si culegerea informatiilor despre zona si anume tip cladiri, cai acces, iluminat stradal, distanta pana la mijloace de transport in comun, magazine, prezenta unor elemente care provoaca disconfort auditiv, etc, cat si piata imobiliara, segmentul de piata al proprietatilor comerciale/industriale/prestari servicii amplasate, preferabil, in aceeași zona.

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 9





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

### • Informatii aferente definirii temei:

- Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat in baza extrasului de informare din cartea funciara.
- Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
- Suprafetele imobilului au fost preluate din planul de amplasament si extrasul CF.
- 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. Bucsoaia, oras 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.

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.



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- 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 a realizat măsuratori ale clădirii, dimensiunile proprietății fiind preluate din actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 11







evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.

- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Nu a realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.
- Evaluatorul obtine informatii, 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 sa afecteze proprietatea evaluata nu au fost identificate;

## II.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere;
- Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.
- Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele specificate ca beneficiar, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.
- Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica;
- Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluarii;
- Evaluatorul nu-si asum responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;

GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 12



GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**GEOSTONE**

- 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: **21.10.2022** Evaluator: ing. Nisioi Gabriela Dana

## II.12 Declararea conformitatii cu SEV

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

**Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR**

**SEV -urile care au stat la baza 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 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105- Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022 (definitii)

## II.13 Descrierea raportului

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

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

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

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.**

**Membu corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022**

**CUI: 22714221; J33/1701/2007**

**Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 13**



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



Raportul de evaluare explica metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse în cursul evaluării și prezintă informațiile semnificative care au fost folosite în analiză.

**Raportul de evaluare** este obiectiv și **evaluatorul** asigură că nu există conflicte de interese, nu este influențat de presiuni din partea clientului sau a unei terțe persoane, pentru a prezenta un rezultat predestinat al evaluării.

### III. PREZENTAREA DATELOR

#### III.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietatea imobiliară, TEREN CU SUPRAFATA DE 100 MP, fără deschidere la drumuri de acces, este amplasată în zona mediană a orașului Frasin, zona Suha-Bucșoaia, aflată la limita albiei râului Suha și la limita cu cartier rezidențial.

Orașul Frasin este o entitate administrativă aparținătoare a județului Suceava, situată între municipiile Suceava și Câmpulung Moldovenesc. Așezare bucovineană, Orașul Frasin este situat la confluența Suhei cu Moldova, râuri ce o străbat, primul de la sud la nord iar celălalt de la vest la est. Geografic este o depresiune (Depresiunea Frasinului) care face parte din grupul de depresiuni înșirate pe valea Moldovei, între Pojorâta și Gura Humorului, care împreună despart grupa nordică de grupa centrală a Carpaților Orientali fiind înconjurată de Obcina Mare (la nord), Ascuteița și Obcina Voronețului (la est), continuându-se la sud cu Depresiunea Stulpicanilor.

Orașul Frasin este unitate administrativ-teritorială care cuprinde populație urbană reunită prin comunitate de interese și tradiții, fiind alcătuită din 2 localități componente : Frasin și Bucșoaia și 2 sate aparținătoare : Doroteia și Plutonița. Teritoriul orașului a fost locuit din timpuri îndepărtate iar tradiția locală vorbește că localitățile componente și satele aparținătoare își au destinul începuturilor legat tot de Ștefan cel Mare și Sfânt, abia însă în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, apar primele documente care pomenesc despre Frasin, Bucșoaia, Doroteia sau Plutonița. Situația administrativă de azi este rezultatul a numeroase modificări în timp



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 14

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

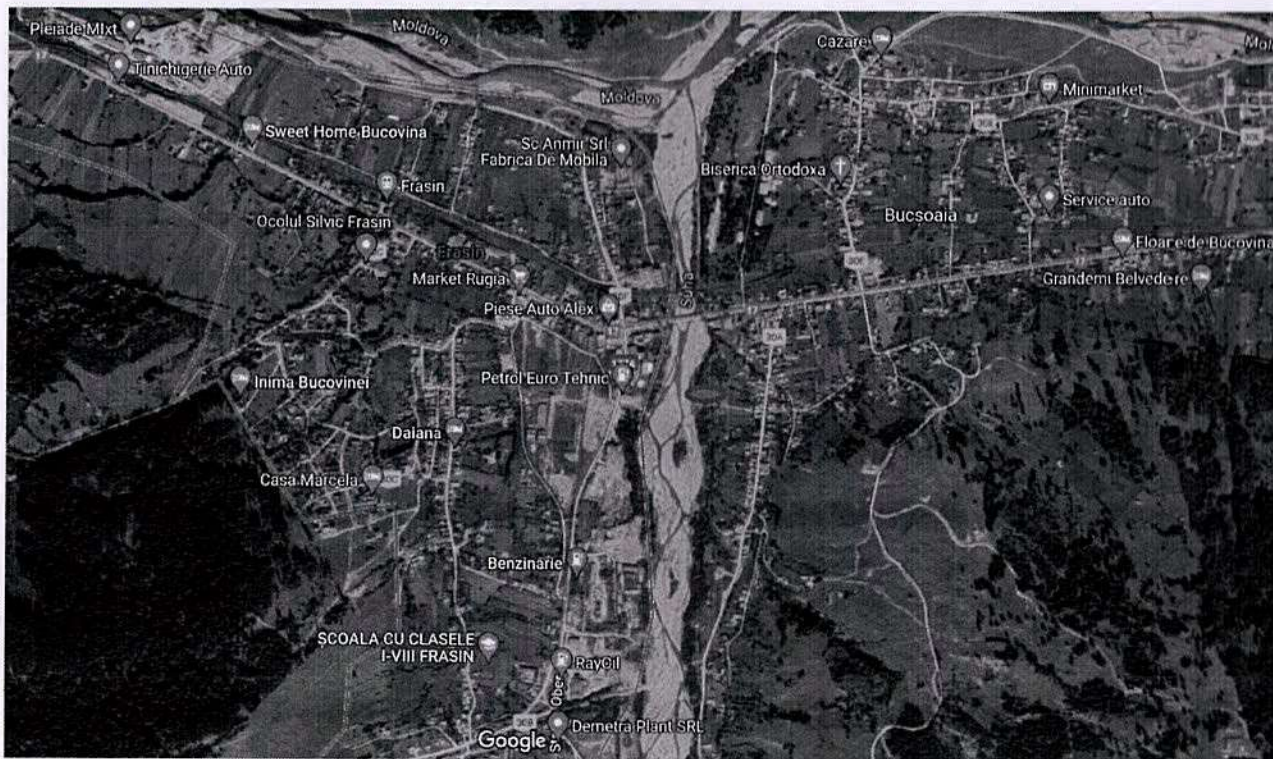
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE



### III.2. Descrierea amplasamentului

<b>SUBIECT</b>	TEREN INTRAVILAN, NEPRODUCTIV
<b>IDENTIFICARE CADASTRALA</b>	inscris in CF 35148 UAT Frasin, cu nr. cad. 35148
<b>CLIENT SI UTILIZATOR</b>	ORASUL FRASIN -DOMENIU PRIVAT
<b>SCOPUL EVALUARII</b>	VANZAREA PARCELEI DE TEREN
<b>DREPT DE PROPRIETATE</b>	
<b>EVALUAT</b>	deplin
<b>RESTRICTII DE UTILIZARE</b>	fara
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>	plata integrala
<b>CONDITII DE VANZARE</b>	independent /nepartinitoare
<b>CONDITII DE PIATA</b>	curente
<b>ADRESA</b>	zona "Suha-Bucsoaia", oras Frasin, jud. Suceava

**AMPLASARE** imobilul este amplasat in zona denumita "Suha-Bucsoaia", intre raul Suha si terenuri proprietatea oras Frasin, zona mediana, jud. Suceava

<b>SUPRAFATA (mp)</b>	100 mp
<b>DESTINATIE</b>	intravilan, neproductiv (teren aflat in albia raului Suha)
<b>TOPOGRAFIE</b>	plan
<b>FORMA</b>	regulata (dreptunghi)
<b>UTILITATI</b>	electricitate in zona
<b>ACCES</b>	in proximitate se afla drum pietruit secundar



GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: R034 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 15

**GESTONES.R.L.**

*Câmpulung Moldovenesc*

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: [gabrieladan@yahoo.com](mailto:gabrieladan@yahoo.com)



**DESCHIDERE LA DRUM ACCES**

conform plan de amplasament si delimitarea imobilului coraborat cu inspectia in teren, parcela de teren nu dispune de cale de acces, fiind limitat pe cele 4 laturi de teren, proprietatea oras Frasin

**SITUATIA ACTUALA A TERENULUI**

la data inspectiei terenul era ocupat de vegetatie

**INDICATORI URBANISTICI**

in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici

**VECINATATI**

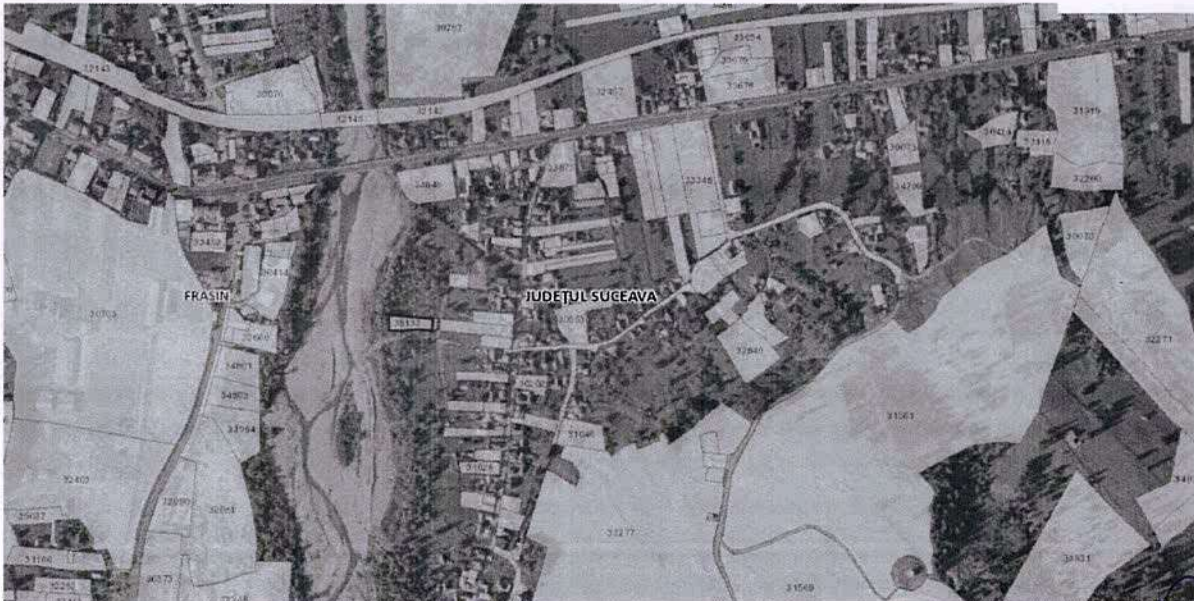
pe toate cele 4 laturi terenul este limitat de proprietatea oras Frasin

**PUNCTE DE INTERES**

amplasat in proximitate de zona rezidentiala a orasului Frasin si de raul Suha

**ARTERE IMPORTANTE**

DJ177A ce face legatura cu E58 (DN17)



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 16

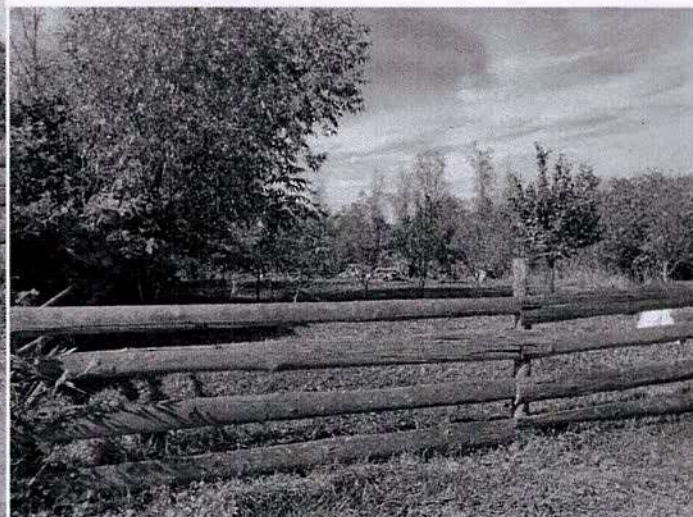
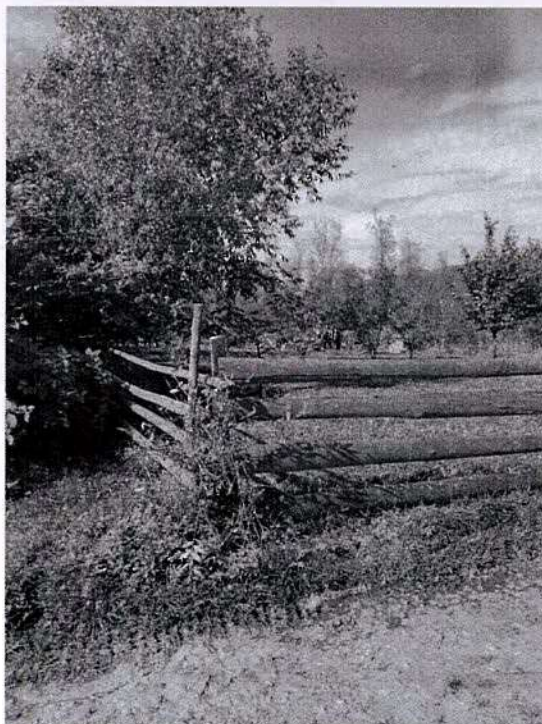
GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



### III.3 Componente non imobiliare

Terenul NU dispune de componente non imobiliare.

### III.4 Istoricul proprietatii subiect

- Data achizitiei/ data construirii: terenul a fost dobandit in 2021 prin Lege.
- Transferuri ulterioare de drepturi: nu s-au realizat;



GEOSTONE S.R.L.

Membriu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 17

GESTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieldanan@yahoo.com



## 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 productivitatii proprietatii

#### Tendințe locale disproporționate între cerere și ofertă

Potrivit studiilor efectuate de agențiile imobiliare, una dintre tendințele principale a acestui an, este prezența numărului mare de vânzători pe piață. Acest lucru înseamnă că, deși există suficiente locuințe disponibile pentru vânzare, există mai mulți cumpărători. Astfel, vânzătorii au mai multe șanse să negocieze prețurile în mod favorabil pentru ei.

Deși piața imobiliară este în continuă expansiune și există încă zeci de locuințe în lucru, este posibil ca oferta să nu facă față cererii, dat fiind numărul mare de cereri pentru locuințe în prezent.

#### Prețurile crescute ale locuințelor



GESTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 18

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Și în acest an prețul locuințelor continuă să crească și nu pare că se va opri. Creșterea prețurilor este atât un efect al creșterii inflației, care a provocat creșterea prețurilor materialelor de construcție, cât și lipsa forței de muncă în acest domeniu, dar și cererea constantă de locuințe noi.

#### **Achiziționarea locuințelor cu bani din surse proprii**

În prezent, o tendință imobiliară poate fi observată în puterea de cumpărare a românilor, fără a se îndatora. Tot mai mulți români achiziționează locuințe cu bani din surse proprii. Se pare că motivul ce stă la baza acestei alegeri, este teama că economiile se vor devaloriza în timp. Cele mai multe vanzari apartamente Bucuresti, precum și în întreaga țară, achiziționate în acest mod, sunt apartamente cu una sau două camere, oferite adesea spre închiriere.

#### **Ratele ipotecare sunt mai ridicate**

Ratele ipotecare sunt un element important de urmărit și amintit, deoarece acestea afectează suma de bani pe care un viitor proprietar o poate împrumuta. Dobânzile aferente ratelor au cunoscut majorări odată cu creșterea inflației, dar și situației din Ucraina. Potrivit experților, dobânda de referință pentru credite va continua să crească în mod accelerat, suferind schimbări de la un trimestru la altul. Dacă vă gândiți să solicitați un credit ipotecar, faptul că știți ce fel de rate ale dobânzii sunt disponibile în prezent, vă va ajuta să decideți dacă ar trebui sau nu să achiziționați o locuință în prezent.

#### **Scade interesul construcțiile vechi**

Trendurile locale pentru anul 2022 se remarcă și prin dorința cumpărătorilor de a-și achiziționa apartamente noi. Deși costurile pentru construcții noi sunt mai mari, rămân în continuare preferate în fața locuințelor vechi.

În funcție de orașele din țară, diferențele în ceea ce privește costurile și interesul, sunt diferite. Spre exemplu, în Constanța și Timișoara, nu sunt foarte mari diferențele de preț între apartamentele noi și cele vechi. Valorile sunt aproape insesizabile și se situează în jurul procentului de 5-6%. În capitală, diferențele între prețul unui apartament nou și unul vechi, se apropie de 20%. Mergând înspre centrul țării, în Brașov, regăsim un procent de 10-15%, iar în Cluj-Napoca diferențele de preț între locuințele noi și cele vechi, sunt undeva între 20 și 40%.

Piața imobiliară suferă modificări peste în jurul nostru, întocmai ca și restul economiei. Oricine cunoaște piața imobiliară și este interesat de trendurile acesteia, nu poate să nu observe efectele unei incertitudini economice, cel puțin din partea cumpărătorilor. Cu toate acestea, cererea și oferta sunt în continuă creștere, chiar dacă prețurile par să explodeze.

<https://ziare.com/imobiliare/piata-imobiliara-si-trenduri-locale-pentru-anul-2022-1763168>

#### **IV.2 Delimitarea pietii**

Piața analizată se referă la proprietăți imobiliare rezidențiale și terenuri libere, pretabile pentru edificare construcții rezidențiale, comerciale și industriale, amplasate în oraș Frasin, loc. Bucsoara, jud. Suceava.



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEFAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 19



GESTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



### IV.3 Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara rezidentiala

**Piața terenurilor a fost activă și în primul semestru din 2022, potrivit unei analize care mai arată că dezvoltatorii rezidențiali rămân interesați de zonele din afara Bucureștiului, unde oferta de terenuri este mai consistentă.**

Totodată, în zonele din afara Capitalei, prețurile sunt mai mici și autorizațiile se obțin mai ușor, conform unui raport al Colliers.

Totuși, având în vedere că ratele dobânzilor au crescut brusc, inflația diminuează practic puterea de cumpărare, astfel că ar putea exista o încetinire a vânzărilor în a doua jumătate a anului 2022, arată consultanții.

Pentru primul semestru din 2022, însă, oferta rămâne generoasă: există destul de multe companii care încearcă să își vândă activele pentru proiecte de regenerare a zonelor industriale/urbane.

În ceea ce privește cererea, consultanții au observat până acum o lichiditate bună a pieței, cu un impact negativ minor din cauza evenimentelor externe, cum ar fi invazia Rusiei în Ucraina sau turbulențele din piețele financiare globale.

De asemenea, intenția dezvoltatorilor de retail de a achiziționa terenuri rămâne la fel de puternică precum în trecut, cu noi planuri de proiecte, în special în afara Capitalei.

„Vedem inclusiv noi intrări în acest sector, în special din rândul jucătorilor locali. Totuși, după ani de expansiune puternică, această sub-piață de retail s-ar putea să nu mai pară atât de atrăgătoare cum a fost în trecut, cu un număr important de orașe mici și mijlocii deja vizate pentru dezvoltarea de parcuri de retail. Însă, există încă mult potențial neexploatat care necesită doar o abordare mai atentă. De exemplu, România și Polonia au niveluri similare de consum pe cap de locuitor, și, deși Polonia este de aproximativ două ori mai mare decât România în ceea ce privește populația, stocul său modern de retail este de aproximativ 3,5 ori mai mare decât cel din România”, spune Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers.

Consultanții se așteaptă să vadă mai multe tranzacții mari în diverse zone ale țării, nu doar în București, deoarece investitorii se îndreaptă în continuare și spre alte orașe mari pentru proiecte mari, dincolo de interesul pentru parcurile de retail din orașele mai mici.

În același timp, este posibil ca interesul pentru terenurile din interiorul Bucureștiului să scadă, din cauza lipsei de vizibilitate pe zona urbanistică, ceea ce înseamnă că ponderea orașelor regionale în totalul vânzărilor de terenuri ar putea crește, spre deosebire de anii trecuți, când Capitala reprezenta de regulă trei sferturi din piață.

Între timp, dezvoltatorii de birouri rămân o prezență timidă pe piață. Dacă actuala revigorare a activității de închiriere se va dovedi sustenabilă, acest segment ar putea înregistra o revenire treptată în următoarele trimestre.

Având în vedere și situația urbanistică actuală din București, dezvoltatorii de birouri ar putea, de asemenea, să se confrunte cu o mare dificultate în găsirea de terenuri care să permită demararea unui proiect mai devreme de 3 ani.

O tendință importantă pe piață este intrarea dezvoltatorilor de industrial în zonele urbane, în special în București, unde cel mai probabil vizează viitoare proiecte logistice de proximitate, ajungând uneori în concurență cu alți dezvoltatori „tradiționali” pentru astfel de locații (rezidențial, retail).

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 20



GESTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



Având în vedere numărul limitat de proiecte de depozite moderne pentru companii mici pe care le avem, precum și amploarea comerțului electronic din ultimul deceniu, consultanții se așteaptă să asistăm la mai multe tranzacții de acest gen.

Un alt aspect important de urmărit vizează modificările legislative pe partea de taxe, în special având în vedere situația fiscală dificilă cu care se confruntă statul român.

Impozitele pe proprietăți urmează să crească, în timp ce legislația privind TVA-ul se modifică pentru a deveni mai puțin favorabilă achiziționării de proprietăți rezidențiale.

Acest lucru ar trebui, de asemenea, să aibă un impact negativ asupra sectorului rezidențial, care reprezintă în prezent combustibilul principal al cererii pentru vânzările de terenuri.

În prima jumătate a anului, prețurile au fost mai mult sau mai puțin stabile, înregistrându-se doar ajustări de la caz la caz.

De asemenea, dezvoltatorii au încercat să obțină anumite reduceri de la proprietarii de terenuri, în special pentru că se confruntă cu costuri de construcție mult mai mari, însă, deocamdată, vânzătorii nu prea au fost dispuși să facă unele concesii.

Pe de altă parte, terenurile cu documentații de urbanism aprobate (planuri urbanistice zonale sau de detaliu, autorizații de construire) continuă să se vândă la prețuri substanțial mărite, în comparație cu terenurile similare care nu beneficiază de aceste aprobări, prima depășind chiar și 20-30% în multe cazuri.

„În consecință, am putea începe să vedem unele situații particulare de ajustare a prețurilor terenurilor, deoarece activitatea ar putea încetini pe anumite categorii de active în a doua parte a anului 2022 și în 2023, însă acest lucru nu ar trebui generalizat. Într-o anumită măsură, activitatea de construcție va încetini și ea din cauza factorilor menționați anterior, precum și a costurilor de construcție mai mari și, în special în cazul Bucureștiului, pe fondul incertitudinilor legate de viitoarele reglementări urbanistice” - Sînziana Oprea.

„Este dificil de exprimat un punct de vedere clar cu privire la situația din București, în afară de faptul că nu se arată la orizont o rezolvare rapidă, ceea ce înseamnă că vor exista presiuni asupra prețului activelor care necesită aprobări urbanistice, lucru care ar putea duce la scăderea lichidității în această zonă și la realocarea resurselor de capital. Pe de altă parte, terenurile cu planuri urbanistice și autorizații valabile vor rămâne în continuare foarte atractive și lichide”, a mai spus aceasta.

<https://www.startupcafe.ro/afaceri/piata-terenuri-2022-dezvoltatori-planuri-achizitie-bucuresti-terenuri-tara.htm>

#### IV.4 Interacțiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimăție 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 21

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



cumpărătorii pe piață. Această interacțiune a consumatorilor și ofertanților va conduce la **echilibrul pieței**.

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

#### IV.5 Previziunea absorbției subiectului în aria pieții

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

#### IV.6 Date relevante

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 22

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@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 lucrarii. Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

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

Definiție:

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

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

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

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

**Evaluarea se realizeaza in cea mai buna utilizare, respectiv utilizare alternativa (teren ocupat de vegetatie, fiind amplasat la limita albiei raului Suha.**



GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 23



## VI. EVALUAREA PROPRIETATII

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 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 amenajari si/sau constructii se poate realiza prin sase metode recunoscute de evaluare.**

Cele sase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

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

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

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

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



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.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 amenajării 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, în baza ofertelor de pe piața imobiliară din or. Frasin, respectiv:***

OFERTA 1

### Descriere

Agentia imobiliara Ovi ofera la vanzare un teren in suprafata de 13000 mp faneata, situat in extravilanul localitatii Frasin, o zona superba, cu un izvor de apa, drum de acces, stalp de curent electric in apropiere, la pretul de 4 e/mp. Relatii la telefon.

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

☎ 07xx xxx xxx Arata telefon



GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: R034 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc - 25

**GEOSTONES.R.L.**  
*Câmpulung Moldovenesc*  
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava  
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249  
email: gabrieladan@yaho.com



## OFERTA 2

12 eur/ mp

### Descriere

Vând teren 1544 mp intravilan intabulat în oraș. Frasin, jud Suceava, situat central lângă Primărie, intrare separata, acces la utilități (gaze, apa și canalizare, curent electric) pretabil pt construcție de locuință. Poate fi și lotizat în 2 parcele cu intrări separate. Preț 1200€/ar negociabil. Tel.0741 022 093

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

07xx xxx xxx Arata telefon



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: R034 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 26

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## OFERTA 3

drelicucostell  
Pe OLX din septembrie 2020  
Activ azi la 11:01

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorul Trimitre mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Frasin, Suceava

Postat 17 octombrie 2022

### Teren intravilan

**20 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

#### DESCRIERE

Vând Teren intravilan în centrul Frasin deschidere la strada 60 m la drumul european Apa Canal Gaz CURENT TRIFAZIC

ID 245144082 Vizualizări 87 [Reportează](#)

#### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

[Arată mai multe](#) ✓

PUBLICITATE

PUBLICITATE



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 27



## 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 verifică dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logică aplicată au dus la judecați consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

**In urma aplicarii metodei comparatiilor directe VALOAREA DE PIATA a terenului cu suprafata de 100 mp este de 1.800 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 -VANZARE, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piață. Estimarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe este cea mai adecvată în cazul de față.



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ 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 21.10.2022, **VALOAREA DE PIATA** a PARCELEI DE TEREN INTRAVILAN NEPRODUCTIV, CU SUPRAFATA DE 100 MP, amplasată în zona Suha- Bucsoaia, oraș Frasin jud. Suceava, aflată în proprietatea ORASULUI FRASIN - DOMENIUL PRIVAT, este de:

**1.800 lei respectiv 376 eur**

**(valorile nu contin TVA)**



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 29

**GHOSTONES.R.L.**

*Câmpulung Moldovenesc*

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## **ANEXE**

Solicitare evaluare

### **ACTE CADASTRALE**

Extras de carte funciara

Plan de amplament si delimitarea imobilului

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

In analiza pietii s-au utilizate si informatii de la reprezentantii primariei Frasin si de pe site-ul primariei, cu privire la dezvoltarea zonei, eliberarea autorizatiilor de constructii, utilitati si amenajri ale drumurilor. Deasemenea informatii cu privire la pulsul pietii in loc. 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 in cadrul raportului de evaluare.

### **BIBLIOGRAFIE**

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



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022*

*CUI: 22714221; J33/1701/2007*

• *Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 30*

INDICATORI URBANISTICI				
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
SUPRAFATA (mp)		100,00	13.000,00	1.544,00 cca 1ha
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?		4,00	12,00 20,00
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie /oferta)	?	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin	deplin	deplin	deplin
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	fara	fara	fara	fara
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	licitatie publica
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente

LOCALIZARE	imobilul este amplasat in zona denumita "Suha-Bucsoaia", intre raul Suha si terenuri proprietatea or. Frasin, zona mediana, jud. Suceava	extravilan or. Frasin, zona periferica, jud. Suceava	zona centrala a or. Frasin, situat langa Primaria Frasin, jud. Suceava	zona centrala, or. Frasin, cu deschidere la E58 si o latura este limitata de raul Suha, jud. Suceava
------------	--	--	--	--

SUPRAFATA (mp)	100	13.000	1.544	cca 1ha
----------------	-----	--------	-------	---------

DESTINATIE	INTRAVILAN, neproductiv (teren aflat in albia raului Suha)	extravilan, teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala	intravilan, teren cu destinatie comerciala sau rezidentiala	intravilan, industrial
------------	--	---	---	------------------------

TOPOGRAFIE	plan	panta lina	plan	plan
------------	------	------------	------	------

FORMA	regulata (dreptunghi)	regulata	regulata	regulata
-------	-----------------------	----------	----------	----------

UTILITATI	electricitate in zona	electricitate/ apa (izvor/parau pe teren)	gaz/ apa/ canalizare/ electricitate	electricitate mono si trifazic, apa si canalizare, gaz natural
-----------	-----------------------	---	-------------------------------------	--

ACCES	in proximitate se afla drum pietruit secundar	acces prin drum pietruit	DN 17	E58
-------	---	--------------------------	-------	-----

DESCHIDERE LA DRUM ACCES	conform plan de amplasament si delimitarea imobilului coroborat cu inspectia in teren, parcela de teren nu dispune de cale de acces, fiind limitat pe cele 4 laturi de teren, proprietatea or. Frasin	deschidere la drum acces pietruit	terenul are deschidere la drum pietruit ce face legatura cu DN17	deschidere la Dn17 (E58)
--------------------------	---	-----------------------------------	--	--------------------------

SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este acoperit cu o platforma din agregate de balastiera
------------------------------	--	----------------------------------	----------------------------------	---

INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
------------------------	---	---	---	---

VECINATATI	pe toate cele 4 laturi terenul este limitat de proprietatea or. Frasin	proprietati private	proprietati private	proprietati private, raul Suha si DN17
------------	--	---------------------	---------------------	--

PUNCTE DE INTERES	amplasat in proximitate de zona rezidentiala a or. Frasin si de raul Suha	amplasarea in zona turisitca	amplasarea in zona turisitca	amplasarea in zona turisitca
-------------------	---	------------------------------	------------------------------	------------------------------

ARTERE IMPORTANTE	DJ177A ce face legatura cu (DN17)	DN17 (E58)	DN17 (E58)	DN17 (E58)
-------------------	-----------------------------------	------------	------------	------------



<b>SUBIECT</b>	TEREN INTRAVILAN, NEPRODUCTIV
<b>IDENTIFICARE CADASTRALA</b>	inscris in CF 35148UAT Frasin, cu nr. cad. 35148
<b>CLIENT SI UTILIZATOR</b>	ORASUL FRASIN -DOMENIU PRIVAT
<b>SCOPUL EVALUARII</b>	VANZAREA PARCELEI DE TEREN
<b>DREPT DE PROPRIETATE</b>	deplin
<b>EVALUAT</b>	
<b>RESTRICȚII DE UTILIZARE</b>	fara
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>	plata integrala
<b>CONDITII DE VANZARE</b>	independent /nepartinitoare
<b>CONDITII DE PIATA</b>	curente
<b>ADRESA</b>	zona "Suha-Bucsoaia", or. Frasin, jud. Suceava
<b>AMPLASARE</b>	imobilul este amplasat in zona denumita "Suha-Bucsoaia", intre raul Suha si terenuri proprietatea or. Frasin, zona mediana, jud. Suceava
<b>SUPRAFATA (mp)</b>	100
<b>DESTINATIE</b>	INTRAVILAN, neproductiv (teren aflat in albia raului Suha)
<b>TOPOGRAFIE</b>	plan
<b>FORMA</b>	regulata (dreptunghi)
<b>UTILITATI</b>	electricitate in zona
<b>ACCES</b>	in proximitate se afla drum pietruit secundar
<b>DESCHIDERE LA DRUM ACCES</b>	conform plan de amplasament si delimitarea imobilului coraborat cu inspectia in teren, parcela de teren nu dispune de cale de acces, fiind limitat pe cele 4 laturi de teren, proprietatea or. Frasin
<b>SITUATIA ACTUALA A TERENULUI</b>	la data inspectiei terenul era ocupat de vegetatie
<b>INDICATORI URBANISTICI</b>	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
<b>VECINATATI</b>	pe toate cele 4 laturi terenul este limitat de proprietatea or. Frasin
<b>PUNCTE DE INTERES</b>	amplasat in proximitate de zona rezidentiala a or. Frasin si de raul Suha
<b>ARTERE IMPORTANTE</b>	DJI 17A face legatura cu E58 (DN17)



**EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila E
SUPRAFATA (mp)		100,00	13.000,00	1.544,00 cca 1ha
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?		4,00	12,00
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII</b>				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie /oferta)	?	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din plata specifica (%)			-6%	-6%
Cuantum ajustare (eur/mp)			-0,24	-0,72
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp)			3,76	11,28
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin	deplin	deplin	deplin
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			3,76	11,28
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica) fara		fara	fara	fara
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			3,76	11,28
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			3,76	11,28
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	licitatie publica
Cuantum ajustare (%)			0%	15%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			3,76	11,28
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			3,76	11,28
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII</b>				
LOCALIZARE	imobilul este amplasat in zona denumita "Suha-Bucsoaia", intre raul Suha si terenuri proprietatea or. Frasin, zona mediana, jud. Suceava	extravilan or. Frasin, zona periferica, jud. Suceava	zona centrala a or. Frasin, situat langa Primaria Frasin, jud. Suceava	zona centrala, or. Frasin, cu deschidere la E58 si o latura este limitata de raul Suha, jud. Suceava
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie superioara	locatie superioara
Cuantum ajustare (%)			10%	-25%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,38	-2,82
PRET AJUSTAT (eur/mp)			4,14	8,46
<b>CHARACTERISTICI FIZICE</b>				
SUPRAFATA (mp)		100	13000	1544 cca 1ha
Cuantum ajustare (%)			40%	5%
Cuantum ajustare (eur/mp)			1,65	0,42
PRET AJUSTAT (eur/mp)			5,79	8,88
DESTINATIE	INTRAVILAN, neproductiv (teren aflat in albia raului Suha)	extravilan, teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala	intravilan, teren cu destinatie comerciala sau rezidentiala	intravilan, industrial
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00
TOPOGRAFIE	plan	panta lina	plan	plan
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00
FORMA	regulata (dreptunghi)	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00
UTILITATI	electricitate in zona	electricitate/ apa (izvor/parau pe teren)	gaz/ apa/ canalizare/ electricitate	electricitate mono si trifazic, apa si canalizare, gaz natural
Cuantum ajustare (%)			-5%	-20%
Cuantum ajustare (eur/mp)			-0,29	-1,78
ACCES	in proximitate se afla drum pietruit secundar	acces prin drum pietruit	DN 17	E58
Cuantum ajustare (%)			0%	10%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,89



DESCHIDERE LA DRUM ACCES	conform plan de amplasament si delimitarea imobilului coroborat cu inspectia in teren, parcela de teren nu dispune de cale de acces, fiind limitat pe cele 4 laturi de teren, proprietatea or. Frasin	deschidere la drum acces pietruit	terenul are deschidere la drum pietruit ce face legatura cu DN17	deschidere la Dn17 (E58)
Cuantum ajustare (%)		-30%	-15%	-30%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-1,74	-1,33	-7,26
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este acoperit cu o platforma din agregate de balastiera
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-10%
Cuantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	-2,42
INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
VECINATATI	pe toate cele 4 laturi terenul este limitat de proprietatea or. Frasin	proprietati private	proprietati private	proprietati private, raul Suha si DN17
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
PUNCTE DE INTERES	amplasat in proximitate de zona rezidentiala a or. Frasin si de raul Suha	amplasarea in zona turisitca	amplasarea in zona turisitca	amplasarea in zona turisitca
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
ARTERE IMPORTANTE	DJ177A ce face legatura cu (DN17)	DN17 (E58)	DN17 (E58)	DN17 (E58)
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Total ajustare caracterisitici fizice (%)</b>		<b>-9%</b>	<b>-42%</b>	<b>-58%</b>
<b>Total ajustare caracterisitici fizice (eur/mp)</b>		<b>-0,37</b>	<b>-3,57</b>	<b>-10,03</b>
CHELTUIELI PENTRU ADUCEREA TERENULUI LA STADIUL DE CONSTRUIBIL	nu	nu	nu	nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>PRET AJUSTAT (eur/mp)</b>		<b>3,76</b>	<b>4,89</b>	<b>7,26</b>
Ajustare totala bruta absoluta (eur)		<b>4,06</b>	<b>7,24</b>	<b>31,01</b>
Ajustare totala procentuala bruta (%)		<b>0%</b>	<b>-57%</b>	<b>-61%</b>
Numarul de ajustari (buc)				

**VALOAREA DE PIATA, estimata (fara TVA)**

**3,76 eur/mp**  
**376 €**  
**1.800 lei**

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (**Comparabila A**), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

Curs valutar conform BNR la data evaluarii 21.10.2022 **4,9130 lei**





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35148 Frasin

Nr. cerere 14054  
Ziua 13  
Luna 09  
Anul 2022

Cod verificare  
100118990833



Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucsoaia, Str Suha, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	35148	100	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>14054 / 13/09/2022</b>	
Act Administrativ nr. H.C.L. 116, din 25/10/2021 emis de Consiliul Local Frasin, anexa; Act Administrativ nr. Adeverinta 8941, din 09/09/2022 emis de Primaria Frasin;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala A1
	1) <b>ORASUL FRASIN</b> , CIF:4535651, DOMENIUL PRIVAT

#### C. Partea III. SARCINI .

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



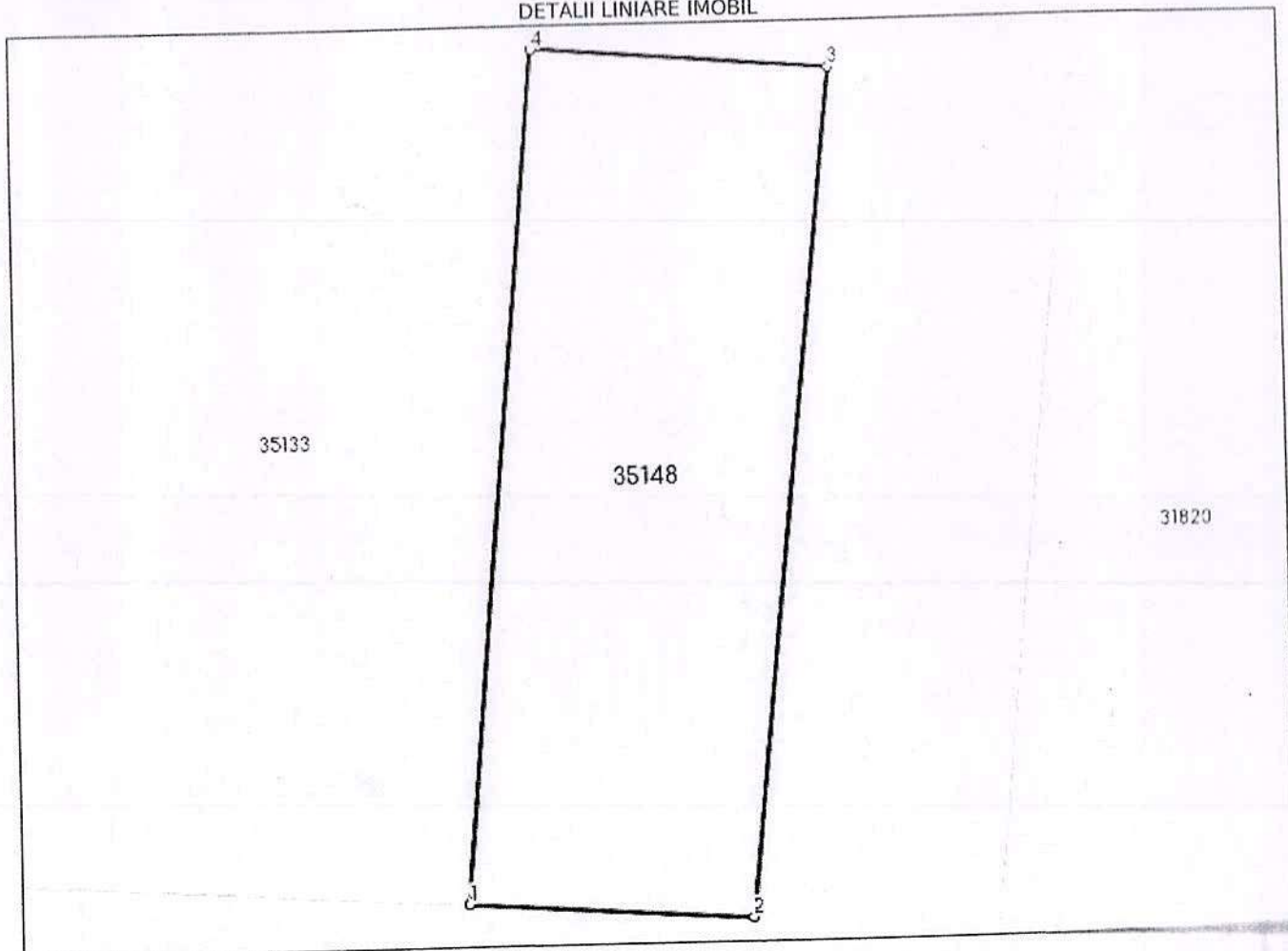
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35148	100	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	100	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	5.7
2	3	17.057
3	4	6.0
4	1	17.141

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

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

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

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

Data soluționării,

21-09-2022

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,  
CRISTINA-DORINA ONOFREI

(parafa și semnătura)

Referent,

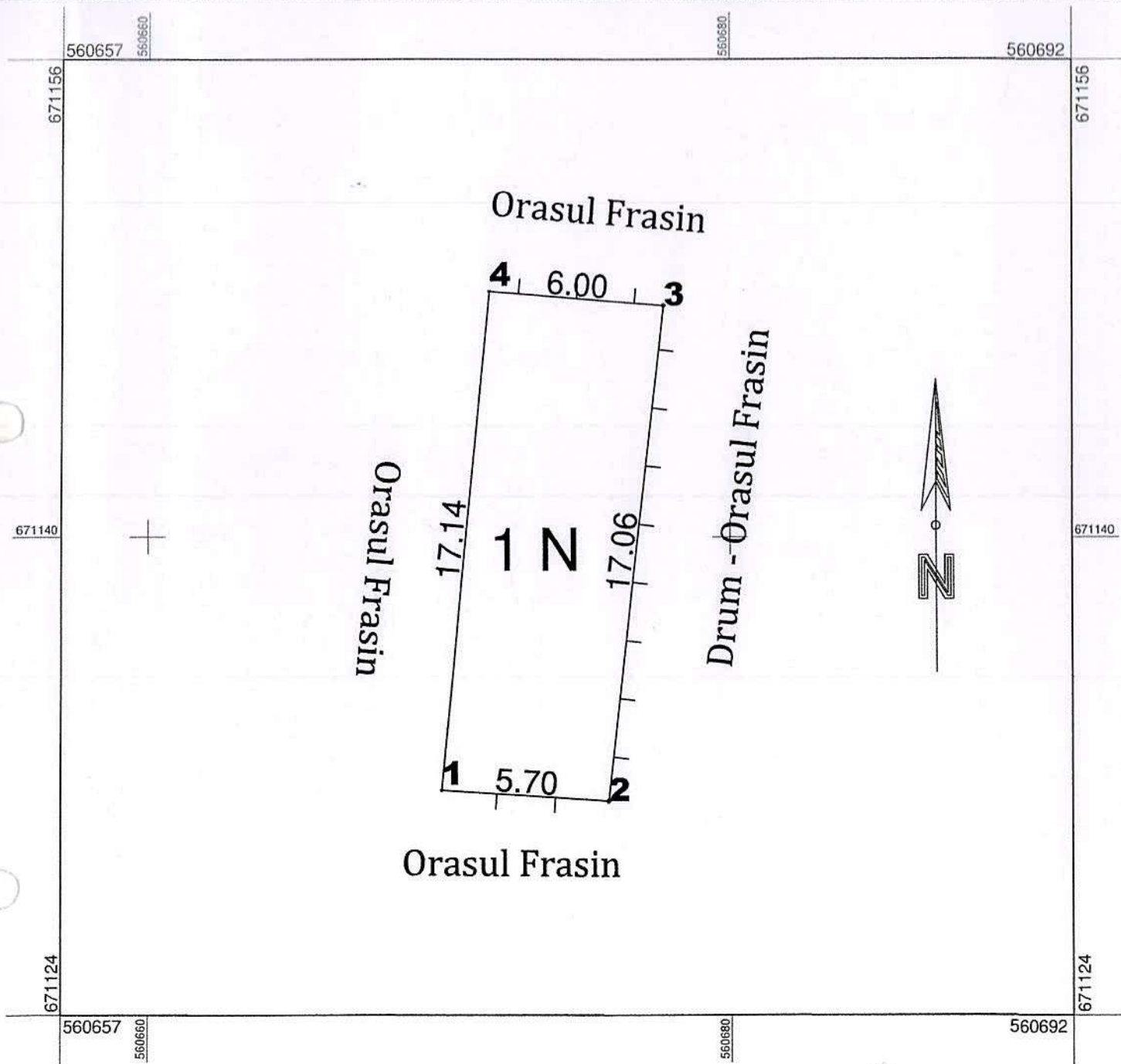
\_\_\_\_\_

(parafa și semnătura)

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 200

Nr. cadastral:	Suprafata măsurata a imobilului: (mp)	Adresa imobilului:	
35148	100	Intravilan str. Suha, Bucsoaia, oraş Frasin, judeţ SUCEAVA	
Cartea funciara nr.:	-	U.A.T.	FRASIN



## A. Date referitoare la teren

Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafata din măsurători (mp)	Mențiuni:
1 N	Neproductiv	100	Ingrădit partial cu gard de lemn
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	-

## B. Date referitoare la construcții

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

Suprafata totală măsurata a imobilului= 100mp

Suprafata din act=100 mp

### Executant:

ing. Lazăr Alexandru Emilian

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Alexandru-Emilian Lazar

Semnat digital de Alexandru-Emilian Lazar  
Motiv: autorizat de OCPI Suceava, cat. B, SV  
0074

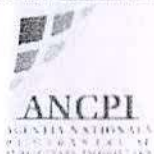
Data: 23.08.2022

### Inspector,

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si  
atribuirea numarului cadastral 14054/2022

Alina-Florina Ciobaniuc

Digitally signed by Alina-Florina Ciobaniuc  
Date: 2022.09.20 15:06:21 +03'00'



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

Localitate: Gura Humorului, Strada Stefan cel Mare nr.55

Nr.cerere	14054
Ziua	13
Luna	09
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru  
Imobil număr cadastral 35148 / UAT Frasin

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

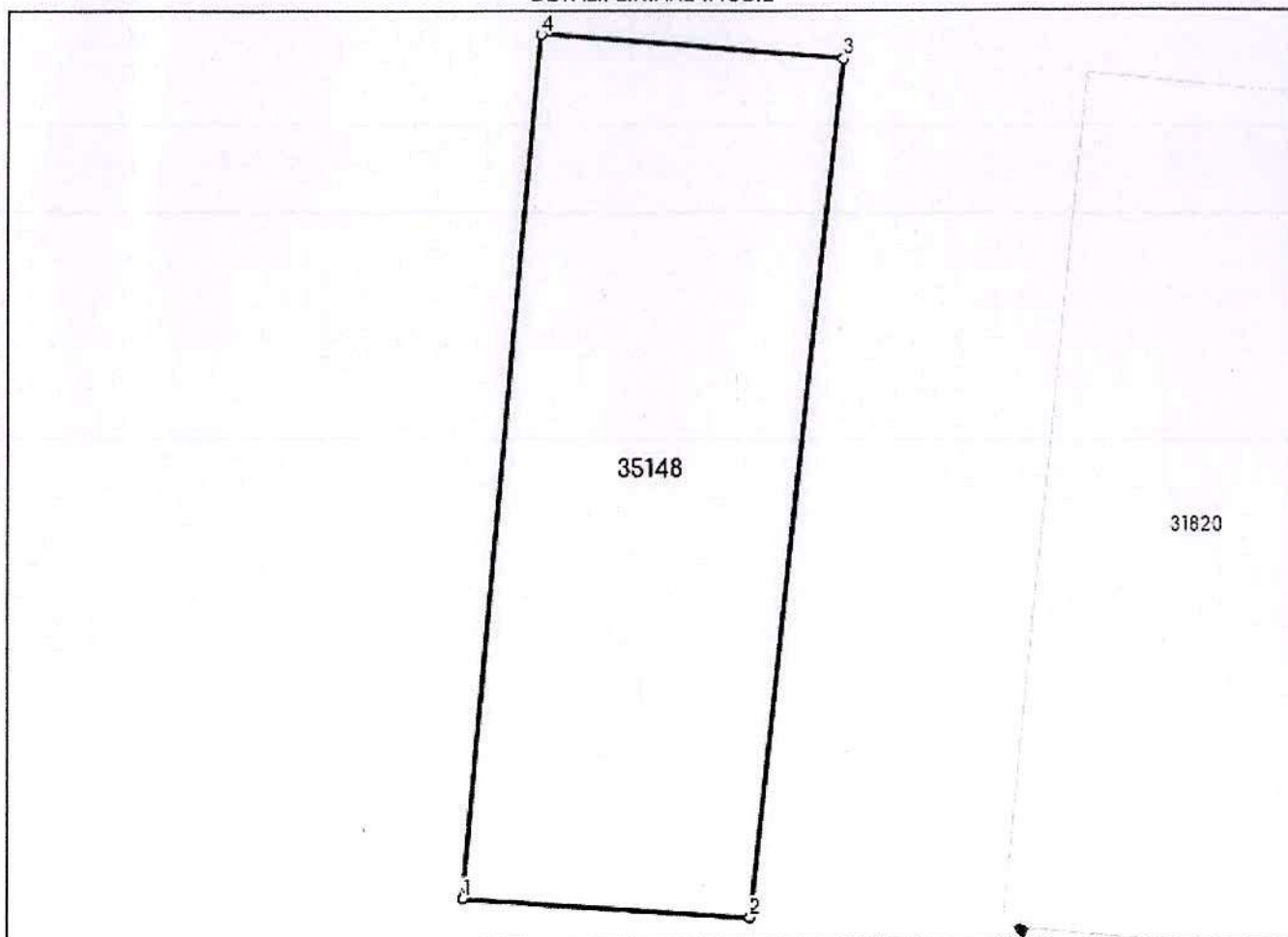
Adresa: Loc. Bucsoaia, Str Suha, Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Frasin

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
35148	100	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Anexa nr. 3 la H.C.L.Frasin nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

## **DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE**

**aferinta procedurii de vanzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 100  
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 Bucsoaia, județul Suceava.
- (2) Imobilul – teren are o suprafață de 100 mp, este proprietatea privată a Orașului Frasin, județul Suceava, identificat în CF nr. 35148 Frasin, nr.cad. 35148.
- (3) Vecinătățile amplasamentului:
  - N – Primăria orașului Frasin ;
  - S - Primăria orașului Frasin ;
  - E – Primăria orașului Frasin ;
  - V- Primăria orașului Frasin ;
- (4) Potrivit documentelor cadastrale, terenul este situat în intravilanul Orașului Frasin, localitatea Bucsoaia, are forma regulată, cu ieșire în drumul paralel cu strada Suha și este învecinat pe toate laturile cu terenuri ce aparțin Orașului Frasin.
- (5) Vânzătorul anexează la prezentul Caiet de sarcini **schița 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 aplicată:** 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 235 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 335 lei reprezentând 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 3.350 lei.
- (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 INTRUCȚIUNI 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 INTRUCȚIUNI 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 documentatii 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 100 mp înscris în C.T. 35148 Frasin, situat în localitatea Bucsoaia, 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 – FISA 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 autentifica 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 către 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-incalziriere-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 235 lei ,
- Garanție de participare IBAN RO65TREZ5945006XXX000472 în cuantum de 335 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 majorității membrilor in mod autonom numai pe baza documentatiei de atribuire si cu respectarea prevederilor legale in vigoare.
- (3) Membrii comisiei de evaluare și supleantii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese.
- (4) Nu au dreptul sa fie implicate in procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele 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) Dupa 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 "*Instructiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*".
- (5) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin doua 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 "*Instructiunile 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 Comisei de evaluare, vânzătorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat castigator despre alegerea sa și pe ceilalti ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicand 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 fara a fi deschise.



### 3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI 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 Primaria 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 100 mp înscris în CF 35148 Frasin, situat în localitatea Bucsoaia, 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

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

6. împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate ;

7. certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor-original ;

8. certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității-administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor- original ;

9. copie după documentul care dovedește achitarea garanției de participare ;

10. copie după documentul care dovedește achitarea taxei de participare ;

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

12. declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că intrat în posesia caietului de sarcini a licitației- **original**, potrivit anexei nr.5 însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate ;

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

#### B. Documente pentru persoane fizice:

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. actul de identitate - copie;

4. împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate; - dacă este cazul

5. certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana fizică nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original ;

6. certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității-administrativ teritoriale unde își are domiciliul care să ateste că persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor-original ;

7. copie după documentul care dovedește achitarea garanției de participare ;

8. copie după documentul care dovedește achitarea taxei de participare ;

9. declarație pe proprie răspundere că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților 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. declarație pe proprie răspundere că intrat în posesia caietului de sarcini a licitației- **original**, potrivit anexei nr.5 ;

**Notă : Documentele in 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 licitației.

(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 licitație, vor fi excluse de la licitație si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.

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

## **4. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CĂȘTIGĂTOARE**

**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 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 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 reoferțare cu plic închis pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reoferțarea 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 vanzare-cumparare, în urmatoarele conditii:

### Obiectul contractului de vanzare-cumparare

**Art.1.** Subscrisa UAT – Orașul Frasin, prin reprezentant legal, vand terenul apartinand domeniului privat al orașului Frasin, situat in intravilanul orașului Frasin, localitatea Bucsoaia, județul Suceava, identificat în CF 35148 UAT Frasin, nr. cadastral 35148, în suprafață de 100 mp.

**Art.2.** Vanzarea de fata se face in baza HCL nr. \_\_\_\_\_, privind vanzarea 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 vanzare

**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 vanzatoarea, prin reprezentantul legal, ma declar in mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumparatoarei in 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. \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, serie si nr. CI  
\_\_\_\_\_

în calitate de **oferant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil  
– teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Bucsoaia, județul Suceava, ce aparține  
domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 35148 din CF 35148 Frasin in suprafata de  
100 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 Bucsoaia, județul Suceava, ce aparține  
domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 35148 din CF 35148 Frasin în suprafață de  
100 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 Bucsoaia, județul Suceava, ce aparține  
 domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 35148 din CF 35148 Frasin in suprafata de  
 100 mp organizată in 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 Bucsoaia, județul Suceava, ce aparține  
domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 35148 din CF 35148 Frasin in suprafata de  
100 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)

Ofertant,

\_\_\_\_\_  
(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 Bucsoaia, județul Suceava, ce aparține domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 35148 din CF 35148 Frasin în suprafață de 100 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 <sup>15</sup>	TEREN INTRAVILAN 800 MP BUCȘOAIA, FRASIN/ 07.12.2021	
2	OFERTA 2	10.11.2021	15 <sup>00</sup>	TEREN INTRAVILAN 800 MP BUCȘOAIA, FRASIN/ 07.12.2021	
3	OFERTA 3	11.11.2021	13 <sup>30</sup>	TEREN INTRAVILAN 800 MP BUCȘOAIA, FRASIN/ 07.12.2021	
4	OFERTA 1	20.12.2021	13 <sup>00</sup>	TEREN INTRAVILAN 150 MP DOROTEIA, FRASIN/ 10.01.2022	
5	OFERTA 2	21.12.2021	9 <sup>00</sup>	TEREN INTRAVILAN 150 MP DOROTEIA, FRASIN/ 10.01.2022	
...					

PRIMAR,  
ing. Marinel BALAN




SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI  
Tatiana LUPAȘCU





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
ORAȘUL FRASIN  
P R I M A R  
Nr. 1014 din 27.01.2023

**REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 100 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 100 mp ;
- aparține domeniului privat al orașului ;
- este înscris în CF 35148 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.1018 din 27.01.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 100 mp,  
proprietate privată a Orașului Frasin, județul Suceava

Imobilul – teren situat în intravilanul localității Bucsoaia, orașul Frasin, județul Suceava, identificat în CF 35148 UAT Frasin cu nr. cadastral 35148 în suprafață de 100 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.10811 din 31.10.2022 s-a stabilit valoarea terenului la suma de 1.800 lei.

Terenul este situat în intravilanul Orașului Frasin, in localitatea Bucsoaia, are forma regulată, cu ieșire în drumul paralel cu strada Suha si este inveniinat pe toate laturile cu terenuri ce apartin Orasului Frasin.

Având în vedere și referatul de aprobare la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 100 mp, proprietate privată a Orașului Frasin, județul Suceava nr. din 27.02.2023, în conformitate cu prevederile 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, propun Consiliului Local să adopte prezentul proiect de hotărâre inițiat de Primarul orașului Frasin, intrucât îndeplinește condițiile de legalitate și oportunitate.

Consilier superior,  
Ioan Dan Brădățan

