ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA
PRIMĂRIA ORAŞULUI FRASIN
Nr.11748 din 31.12.2025

Anunţ referitor la elaborarea unui numar de 3 proiecte de acte normative

PRIMĂRIA ORAŞULUI FRASIN
astăzi, 31.12.2025

anunţă deschiderea procedurii de transparenţă decizională a procesului de elaborare a următoarelor proiecte de acte normative :

1.Proiect de hotarare nr.154 din 31.12.2025 privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in intravilanul orasului Frasin in suprafata de 6907 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.30544 din Cartea Funciara nr.30544 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava.Initiator-primarul orasului ;

2.Proiect de hotarare nr.155 din 31.12.2025 privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in extravilanul orasului Frasin in suprafata de 950 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.35736 din Cartea Funciara nr.35736 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava .Initiator-primarul orasului ;

3. Proiect de hotarare nr.156 din 31.12.2025 privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in extravilanul orasului Frasin in suprafata de 5000 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.36369 din Cartea Funciara nr.36369 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava .Initiator-primarul orasului ;

Documentaţia aferentă proiectului de act normativ include : Referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ, Raportul de specialitate întocmit de către Serviciul economic

Documentaţia poate fi consultată pe pagina de internet a instituţiei, la adresa www.primariaorasuluifrasin.ro/Transparenţă decizională, la sediul instituţiei din localitatea Frasin, Calea Bucovinei, nr.85.

Proiectul de act normativ se poate obţine în copie, pe bază de cerere depusă la Compartimentul registratură.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparenţă decizională se pot depune până la data de 19.01.2026 :

- prin formularul disponibil pe pagina de internet a instituţiei la linkul www.primariaorasuluifrasin.ro/Transparenţă decizională/Formular pentru colectarea de propuneri/ opinii/ recomandări ;

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: registratura@primariaorasuluifrasin.ro ;

- prin poştă, pe adresa Primăria oraşului Frasin, localitatea Frasin, Calea Bucovinei, nr.85, judeţul Suceava, cod postal 727245 ;

- la sediul instituţiei, la Registratură, la adresa Calea Bucovinei, nr.85, între orele 08^{00}-15^{00} ;

Materialele transmise vor purta menţiunea "Propuneri privind vanzarea parcelei de teren situata in intravilanul orasului Frasin in suprafata de 6907 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.30544 din Cartea Funciara nr.30544 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava/vanzarea parcelei de teren situata in extravilanul orasului Frasin in suprafata de 950 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.35736 din Cartea Funciara nr.35736 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava/ vanzarea parcelei de teren situata in extravilanul orasului Frasin in suprafata de 5000 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.36369 din Cartea Funciara nr.36369 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava
.

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituţiei, la linkul www.primariaorasuluifrasin.ro/transparenta decizionala/registru pentru consemnarea şi analizarea propunerilor, opiniilor sau recomandarilor.

Nepreluarea recomandărilor formulate şi înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesaţi există şi posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociaţie legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituţie publică până la data de 27.01.2026.

Pentru informaţii suplimentare, vă stăm la dispoziţie la următoarele date de contact: telefon: 0230/235334, e-mail: registratura@primariaorasuluifrasin.ro persoană de contact: doamna Furnică Loredana.

R O M ÂN I A
JUDEŢUL SUCEAVA
ORAȘUL FRASIN
PRIMAR
Nr. 154 din 31.12.2025

PROIECT

H O T Ă R Â R E

privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in intravilanul orasului Frasin in suprafata de 6907 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.30544 din Cartea Funciara nr.30544 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava

Consiliul local al orașului Frasin, judeţul Suceava;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul orașului Frasin, judeţul Suceava, înregistrat la nr.11729 din 31.12.2025 ;

- raportul de specialitate al Compartimentului urbanism, mediu și fond funciar, înregistrat cu nr.11730 din 31.12.2025 ;

- extrasul de carte funciara eliberat de catre BCPI Gura Humorului;

- raportul de evaluare nr.NSK 080 rev din 03.10.2025 întocmit de P.F.A. Skokan Niculae - evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr.9261 din 14.10.2025;

- avizul Comisiei de specialitate nr.1 pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecţia mediului şi turism si al Comisiei de specialitate nr.3 pentru administraţia publică locală, juridică şi de disciplină, apărarea ordinii şi liniştii publice, a drepturilor cetăţenilor;

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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se aprobă **Studiul de oportunitate** nr.11730 din 31.12.202 privind vanzarea terenului situat in intravilanul Orașului Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava în suprafață de 6907 mp ce se identifică cadastral cu pf nr.30544 înscris în CF 30544 Frasin, intocmit de către Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului potrivit **anexei nr. 1**, care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.2 Se însușește **Raportul de evaluare** nr.NSK 080 rev din 03.10.2025 întocmit de P.F.A. Skokan Niculae - evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr. 9261 din 14.10.2025, 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 Frasin, județul Suceava, ce se identifica cadastral cu pf nr.30544 din CF 30544 UAT Frasin în suprafață de 6907 mp.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitatiei de 140.120 lei.

Art.4 Se aprobă **Documentatia de atribuire** aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 6907 mp, proprietate privată a orasului Frasin, județul Suceava, situat în intravilanul localitatea Frasin, orașul Frasin, județul Suceava, identificat în CF 30544 UAT Frasin cu nr. cadastral 30544, în suprafață de 6907 mp, conform **anexei nr.3** care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.5 Contravaloarea documentatiei cadastrale si a raportului de evaluare vor fi suportate de catre noul proprietar al suprafetei de teren ce se identifica cu parcela funciara nr. 30544 din Cartea Funciara nr. 30544 Frasin.

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

Art.7 Se desemnează membru în **Comisia de soluționare a contestațiilor** doamna/ domnul consilier local _____ și membru supleant doamna/ domnul consilier local _____.

Art.8 Ofertele se depun si se inregistreaza la Primaria orasului Frasin – Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului in **Registru oferte** potrivit modelului din **anexa nr.4** la care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.9 Primarul orașului Frasin și secretarul general al orașului Frasin se împuternicesc să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Art.10 Primarul orașului Frasin, prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prezentei hotărâri .

Art.11 Secretarul general al orașului Frasin va comunica prezenta hotărâre persoanelor interesate.

I N I Ț I A T O R ,
P R I M A R
ing.Marinel BALAN

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI,
Tatiana LUPAȘCU

Anexa nr. 1 la H.C.L.Frasin nr._____ din _____

STUDIU DE OPORTUNITATE nr.11728 din 31.12.2025

privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in intravilanul orasului Frasin in suprafata de 6907 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.30544 din Cartea Funciara nr. 30544 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava

1. **Prezentarea generală**

Terenul care face obiectul vânzării este amplasat in orașul Frasin, localitatea Frasin, judetul Suceava în suprafaţă de 6907 mp, identificat în CF 30544 UAT Frasin, nr. cadastral 30544.

2. **Regimul juridic**

Terenul ce se propune spre vânzare aparţine domeniului privat al orașului Frasin, judetul Suceava. Suprafața de teren situată în intravilanul orașului Frasin, este identificat cadastral conform prezentării de mai sus si a planului de situaţie anexat.

3. **Necesitatea:**

S-a solicitat Primăriei orașului Frasin aprobarea vanzarii acestei suprafete de teren aparţinând domeniului privat al orașului Frasin, situată în intravilanul orașului.

Terenul care face obiectul solicitării are următoarele caracteristici:

- este situat în intravilanul orașului ;
- aparţine domeniului privat al orașului ;
- este înscris în CF 30544 UAT Frasin potrivit evidențelor B.C.P.I. Gura Humorului
- nu este ipotecat și nu are alte interdicţii de înstrăinare ;
- amplasamentul studiat nu face obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate in 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 menţionat generează următoarele beneficii :

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, cu atât mai mult cu cât imobilul in cauza nu a adus, pana in prezent, venituri la bugetul local ;
- necesitatea dezvoltarii zonei din punct de vedere economic si social;
- impactul pozitiv asupra aspectului arhitectural zonal conferit de zonele îngrijite si eventualele constructii ce vor putea fi edificate pe acest teren ;
- întreţinerea spatiilor aflate în vecinătatea acestui teren ;
- necesitatea realizarii acestor venituri in vederea implementarii unor alte investitii de maxima prioritate si importanta pentru comunitatea locală .

5. **Legalitatea**

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al orașului Frasin este justificat si susţinut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative in vigoare:

- prevederile art.129 alin.(6) lit.b) si 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 unităţilor administrativ - teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
(2) Stabilirea oportunităţii vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ - teritoriale şi organizarea licitaţiei publice se realizează de către autorităţile prevăzute la art. 287, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
(3) Vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile aparţinând unităţilor administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, respectiv a consiliului local al comunei, al oraşului sau al municipiului, după caz.
(4) Garanţia se stabileşte între 3 şi 10% din preţul contractului de vânzare, fără TVA.
(5) Cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.
(6) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii preţului 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 preţului.”

Propunerea privind vânzarea prin licitaţie publica a unui teren aparţinând domeniului privat de interes local al orașului, consideram, ca este necesara si legala, drept pentru care consider oportun sa faca obiectul unui proiect de hotărâre în acest sens.

Proiectul de hotărâre impreuna cu întreaga documentaţie, va fi supus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al orașului Frasin.

Consilier,
Brădățan Ioan Dan

PRIMAR,
ing. Marinel BALAN

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI,
Tatiana LUPASCU

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

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

aferenta procedurii de vanzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 6907 mp ce se identifica cu parcela funciara nr. 30544 din Cartea Funciara nr. 30544 Frasin, 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. INFORMAŢII 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 Frasin, judetul Suceava.
(2) Imobilul – teren are o suprafață de 6907 mp, este proprietatea privată a Orașului Frasin, judeţul Suceava, identificat în CF nr. 30544 Frasin, nr.cad. 30544.
(3) Vecinătățile amplasamentului:

N – Orasul Frasin și SC Alisor SRL
V - Orașul Frasin și ,
E – Orasul Frasin ,
S - S C SYV Beton Construct SRL

(4) Potrivit documentelor cadastrale, terenul are forma regulată, cu ieșire în strada General Lucan Ioan la vest.
(5) Vânzatorul 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 aplicata: Atribuirea contractului de vânzare se va face prin procedură de licitaţie 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 500 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 14.012 lei reprezentand 10% din prețul de pornire al licitației, fara TVA.
(3) Garanția de participare la licitație, calculată la prețul de pornire, depusă de ofertantul câștigator 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 Primariei 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. <u>Elemente de preț</u>:

(1) Preţul de pornire al licitaţiei pentru vânzarea terenului este de 140.120 lei, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit P.F.A. Skokan Niculae - evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr.9261 din 14.10.2025.
(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. <u>Desfășurarea licitației publice</u>:

(1) Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primariei orașului Frasin, judetul Suceava, la data și ora precizate în anunțul de licitatie.
(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 desfășoara dupa metoda licitatiei publice deschise cu oferta în plic sigilat, conform precizărilor din INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFAȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE" din CAP.II – FISA DE DATE A PROCEDURII

2.5. <u>Condiții de eligibilitate</u>:

(1) Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
a) a plătit taxa de participare la licitaţie și garanţia de participare;
b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFAȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE" din CAP.II – FISA DE DATE A PROCEDURII și în termenele prevăzute în documentația de atribuire și anunțul de licitație ;
c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
d) nu este în stare de insolvenţă, 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 durata 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 privata a Orașului Frasin este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.

2.6. Drepturile şi obligaţiile părţilor

2.6.1. ***Drepturile și obligaţiile vânzătorului:***

(1) Vânzătorul are dreptul să solicite constituirea de taxe și garanţii de participare la licitaţie.
(2) Vânzătorul are dreptul să rețină garanţia de participare la licitaţie în cazul în care adjudectarul nu semnează contractul de vânzare-cumparare în termenul legal.
(3) Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în condițiile legii.
(4) Vânzătorul are obligaţia să pună la dispoziţia cumpărătorului terenul liber de orice sarcini.
(5) Vânzătorul are obligaţia să predarea terenul către cumpărător prin proces - verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data încasării preţului/încheierii contractului.

2.6.2. ***Drepturile și obligaţiile cumpărătorului:***

(1) Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.
(2) Cumpărătorul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele bunului care face obiectul contractului de vânzare – cumpărare.
(3) Cumpărătorul are obligaţia 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 obligaţia de a achita preţul terenului stabilit în urma procedurii de licitație până cel târziu la data semnarii 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. Protecţia datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei documentatii de atribuire, vânzătorul are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

3. CONDIȚII DE VALABILITATE ALE OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.
(2) Ofertele se redactează în limba română.
(3) Ofertele se depun la sediul Primariei orașului Frasin – Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.
(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta *(“LICITAȚIE PUBLICĂ pentru vânzare teren in suprafata de 6907 mp inscris în CF 30544 Frasin, situat in localitatea Frasin, orașul Frasin, judetul Suceava”A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA DE _____ORA _____).*

Plicul exterior va trebui să conţină:

a. o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b. acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor vanzatorului ;
c. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conţine oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, bunul pentru care oferteaza si evident preţul 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 conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vanzator.
(9) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.
(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa 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) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.
(13) Ofertele sunt valabile daca îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini al licitaţiei.
(14) Modul de elaborare si prezentare al ofertelor sunt prezentate in 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. <u>Contractul de vânzare-cumpărare</u>

(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 vanzare
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 câștigator 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. <u>Predarea-primirea bunului</u> 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 in calitate de primar, cu sediul in Orașul Frasin, localitatea Frasin, Calea Bucovinei, nr.85, judetul Suceava, C.P. 727245, Cod fiscal: 4535651 Telefon: **0230-235334;** Fax: **0230-235334** E-mail**: registratura@primariaorasuluifrasin.ro**

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

2.1 Procedura de atribuire

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

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

2.2. Anunţul de licitaţie

(1) Anunţul de licitaţie se va intocmi dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre Consiliul local al orașului Frasin si se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-unul de circulaţie locală si pe pagina de internet a Primariei orașului Frasin.

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

a) informaţii generale privind vânzătorul precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informaţii generale privind obiectul vânzării, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie vândut ;

c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul vânzâtorului, de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, unde este cazul; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informaţii 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 şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

2.3. Obtinerea documentației de atribuire

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita si de a obtine **documentaţia de atribuire**.

(2) Vânzătorul opteaza pentru obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoanele interesate prin asigurarea accesului direct, nerestrictionat si deplin, prin mijloace electronice la continutul documentatiei de atribuire, fiind postata pe site-ul oficial al Orașului Frasin adresa **https://www.primariaorasuluifrasin.ro/vanzare-concesionare-inchiriere-teren/**

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

(4) Vânzătorului are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(5) Vânzătorul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut documentaţia 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 obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

2.4. Conditii financiare de participare la licitație

În vederea participării la licitaţie, ofertanţii sunt obligaţi să achite la casieria instituţiei sau cu Ordin de plata în conturile beneficiar ORAȘUL FRASIN cod fiscal 4535651 astfel:

- Taxa participare IBAN RO22TREZ59421180250XXXXX in cuantum de 500 lei ,
- Garantie de participare IBAN RO65TREZ5945006XXX000472 in cuantum de 14.012 lei, conturi deschise la Trezoreria orasului Gura-Humorului.

2.5. Depunerea ofertelor

(1) Ofertele se depun la sediul Primăriei orașului Frasin – Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului, 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 majoritătii 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 urmatoarele persoane:

a) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusiv cu ofertantul, persoana fizica;
b) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusiv cu ofertantul, cu persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, persoane juridice, terti sustinatori sau subcontractanti propusi ;
c) persoane care detin parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi sau persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi ;
d) membri in cadrul consiliului de administratie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului si/sau actionari ori asociati semnificativi persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusive ori care se afla in relatii comerciale cu persoane sau functii de decizie in cadrul unitatii contractante.

(5) Membrii comisiei de evaluare au obligatia sa respecte confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.
(6) Comisia de evaluare va solicita depunerea in plic inchis a unei noi oferte financiare, in vederea stabilirii ofertantului castigator, in cazul in care 2 ofertanti au ofertat acelasi pret**.**

2.7. Licitația

(1) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puţin 2 oferte valabile.
(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
(3) Plicurile închise și sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
(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 "*Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*".
(5) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin 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 toţi membrii Comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
(7) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în "*Caietul de sarcini*" si "*Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*".

(8) În urma analizării ofertelor de către Comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(9) În baza procesului - verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (8), Comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vanzatorului.
(10) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului Comisiei de evaluare, vanzatorul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
(11) Raportul prevăzut la alin. (9) se depune la dosarul licitației.

2.8. <u>Determinarea ofertei castigatoare</u>

(1) Comisia de evaluare stabileşte oferta câștigătoare, ţinând seama de criteriul de atribuire, prevazut in "*Informații privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare*". Oferta câștigătoare este oferta care conține cel mai mare preț ofertat.
(2) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasați 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 întocmeşte procesul - verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
(4) În baza procesului - verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la pct. 2.7. alin. (8), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite vânzătorului.
(5) Vânzătorul are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.
(6) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea "Raportului de evaluare" al Comisei de evaluare, vânzătorul informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat castigator despre alegerea sa si pe ceilalti ofertanţi 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. <u>Dispozitii finale</u>

(1) Fiecare participant poate depune o singura oferta.
(2) Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.
(3) Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire prevazut in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

3.1. ELABORAREA OFERTELOR

(1) Oferta reprezinta angajamentul ferm al ofertantului in conformitate cu documentele licitatiei, este secreta si se depune in vederea participarii la licitatie.
(2) Oferta trebuie sa fie ferma si redactata in limba romana.
(3) Oferta este supusa clauzelor juridice si financiare inscrise in documentele ce o alcatuiesc.
(4) Organizatorul licitatiei are dreptul, prin comisia de evaluare, sa descalifice orice ofertant care nu indeplineste prin oferta prezentata una sau mai multe cerinte din documentele licitatiei.
(5) Depunerea ofertei reprezinta manifestarea vointei ofertantului de a semna contractul de vanzare-cumparare al bunului licitat, pentru a-l exploata conform legislatiei in vigoare.
(6) Revocarea ofertei de catre ofertant in perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anuntului de licitatie, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare.
(7) Revocarea de catre ofertant a ofertei dupa adjudecare, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare si, daca este cazul, plata de daune-interese de catre partea in culpa.

3.2. PREZENTAREA OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei.
(2) Ofertantii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.
(3) Ofertele se depun la Primaria orașului Frasin – Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului, pana la data limita precizata in anuntul procedurii de licitatie.
(4) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vanzatorul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.
(5) Pe plicul exterior se va indica doar obiectul vanzarii pentru care este depusa oferta *(“LICITAȚIE PUBLICĂ pentru vânzare teren in suprafata de 6907 mp inscris în CF 30544 Frasin, situat in localitatea Frasin, orașul Frasin, judetul Suceava”A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA DE _____ORA _____).* Alte inscrisuri atrag descalificarea ofertantilor.
(6) Plicul exterior va trebui sa contina:

A. Documente pentru persoane juridice:

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

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

3.certificatul de inmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comertului –copie

4.certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor – original/copie

5.declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in insolventa, faliment sau lichidare - **original**, potrivit anexei nr.3 insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului său de identitate ;

6. imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului său de identitate ;
7.certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor- original ;
8.certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii-administrativ teritoriale unde isi are sediul, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor- original ;
9.copie dupa documentul care dovedeste achitarea garantiei de participare ;
10.copie dupa documentul care dovedeste achitarea taxei de participare ;
11.declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ teritoriale în ultimii 3 ani și din culpă proprie nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul - **original**, potrivit anexei nr.4 insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului său de identitate
12. declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca intrat in posesia caietului de sarcini a licitației- **original**, potrivit anexei nr.5 insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului său de identitate ;
Notă : Documentele in copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant.

B. Documente pentru persoane fizice:
1.fisa cu informatii privind ofertantul – potrivit anexei nr.1
2.declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari – potrivit anexei nr.2
3.actul de identitate - copie;
4.imputernicire notariala in original/copie legalizata, acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului său de identitate; - daca este cazul
5.certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana fizica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original ;
6.certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii-administrativ teritoriale unde isi are domiciliul care sa ateste ca persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor-original ;
7.copie dupa documentul care dovedeste achitarea garantiei de participare ;
8.copie dupa documentul care dovedeste achitarea taxei de participare ;
9.declaratie pe proprie raspundere că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ teritoriale în ultimii 3 ani și din culpă proprie nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul - **original**, potrivit anexei nr.4
10. declaratie pe proprie raspundere ca intrat in posesia caietului de sarcini a licitației- **original**, potrivit anexei nr.5 ;
Notă : Documentele 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 licitatiei.
(8) Pe plicul interior se vor scrie doar numele/denumirea ofertantului precum si domiciliul / sediul social al acestuia, după caz.
(9) Fiecare participant depune o singura oferta.
(10) Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire, prevazut in anuntul de licitatie, vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.
(11) Plicurile interioare care nu sunt sigilate, 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 CÂȘTIGĂTOARE

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

4.2. În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasați 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 obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentaţia de atribuire.
(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vănzătorul are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către Comisia de evaluare şi se transmite de către vânzător, ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii Comisiei de evaluare.
(4) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea vânzatorului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
(5) Vânzătorul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6) Oferta castigatoare este oferta cu cel mai mare preț ofertat.
(7) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasați 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 întocmeşte procesul - verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.

4.4. DETERMINAREA OFERTEI CĂŞTIGĂTOARE

(1) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentaţia de atribuire.
(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vânzătorul are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către vânzător ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
(4) Ofertanţii 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 apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6) Oferta câștigătoare este oferta care cu cel mai mare preț ofertat.
(7) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare cu plic închis pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se fce prin completarea unui nou formular de ofertă de către fiecare ofertannt aflat la egalitate.
(8) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul - verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
(9) Vânzătorul are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunţ de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
(10) Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
b) data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a;
c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;
d) numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;
e) denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;
f) durata contractului;
g) nivelul chiriei;
h) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;
i) data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;
j) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

(11) Vânzătorul are obligaţia de a informa ofertanţii 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 obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(13) În cadrul comunicării prevăzute la alin.(11) vânzătorul are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

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

(1) Prin excepţie 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 situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.
(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a. în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie 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 secţiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.
(4) Vânzătorul are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi 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 in 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 si soluționa contestațiile in termen de 5 zile lucrătoare de la depunerea acestora. Comisia de soluţionare a contestaţiilor propune admiterea/respingerea contestaţiei prin referat semnat de toti membrii.
(3) În cazul în care contestaţia este fondată, Comisia de evaluare va revoca, decizia de desemnare a ofertantului câştigător şi o va notifica tuturor ofertanţilor, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea referatului Comisiei de soluţionare a contestaţiei.
(4) În cazul unui răspuns negativ la contestaţia depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la introducerea unei acţiuni în justiţie la Secţia de contencios administrativ a Tribunalului Suceava .
(5) Contestaţia administrativă suspendă derularea procedurii de vânzare până la soluţionarea ei.

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

6.1. CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPARARE

(1) Drepturile si obligatiile partilor se stabilesc prin **contractual de vanzare-cumparare** si in conformitate cu Caietul de sarcini.

(2) Contractul de vanzare-cumparare va fi incheiat in forma scrisa, autentificata, sub sanctiunea nulitatii absolute.

(3) Continutul contractului de vanzare-cumparare va cuprinde urmatoarele clauze obligatorii:

a) părțile contractante

b) obiectul contractului

c) prețul de vanzare

d) drepturile și obligațiile părților

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

6.2 Contractul de vanzare-cumparare va fi incheiat în limba română, în doua 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, judetul Suceava, CIF 4535651, în calitate de vanzator, pe de o parte,

şi

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 funcţia 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 întravilanul orașului Frasin, localitatea Frasin, judetul Suceava, identificat în CF 30544 UAT Frasin, nr. cadastral 30544, în suprafață de 6907 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 inscris.

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, Cumparator,
UAT Frasin

CAPITOLUL IV

FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

Anexa nr.1

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)

Anexa nr.2

Declaraţie de participare la licitaţia publică

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

Sau

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

în calitate de **ofertant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil – teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 30544 din CF 30544 Frasin in suprafata de 6907 mp organizată in data _____orele_____ la sediul Primăriei orașului Frasin declar prin prezenta următoarele:

- informaţiile conţinute de documentația depusă sunt adevărate şi complete din toate punctele de vedere ;
- consimt descalificarea mea de la procedura de licitaţie publică în condiţiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate şi/sau incomplete în orice privinţă ;
- oferta prezentată a fost concepută şi formulată în mod independent faţă de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înţelegeri sau aranjamente cu aceştia.

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

_____
(Data completării)

Ofertant,

_____
(nume, prenume, semnatura autorizată, stampila)

Anexa nr.3

DECLARAȚIE

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

în calitate de **ofertant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil – teren - situat în Orașul Frasin,localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 30544 din CF 30544 Frasin în suprafață de 6907 mp organizată în data _____orele_____ la sediul Primăriei orașului Frasin,

DECLAR pe proprie raspundere că nu mă aflu în stare de **insolvenţă, faliment sau lichidare**.

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

_____
(Data completării)

Ofertant,

_____
(nume, prenume, semnatura autorizată, stampila)

Anexa nr.4

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 **ofertant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil – teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 30544 din CF 30544 Frasin in suprafata de 6907 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)

Anexa nr.5

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 **ofertant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil – teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 30544 din CF 30544 Frasin in suprafata de 6907 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)

Anexa nr.6

OFERTĂ DE PREȚ

<u>OFERTANTUL</u>

PJ(denumirea firmei)____ ,
cod fiscal ________________, Nr. Reg. Com. ____________________________
cu sediul social în ___________________________ reprezentată prin
____
Sau

PF (Nume si prenume) ____, CNP
___________________________domiciliat în ___________________________, str.
________________________, nr. _____, judetul _________________, Serie si nr.
CI ______________________,

Cu privire la bunul imobil – teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 30544 din CF 30544 Frasin în suprafață de 6907 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)

>>

PRIMAR,
ing. Marinel BALAN

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI,
Tatiana LUPASCU

Anexa nr.4 la H.C.L. Frasin nr._____ din _____

REGISTRUL OFERTE
(model)

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

PRIMAR,
ing. Marinel BALAN

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI,
Tatiana LUPASCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL FRASIN
P R I M A R
Nr.11729 din 31.12.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in intravilanul orasului Frasin in suprafata de 6907 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.30544 din Cartea Funciara nr.30544 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava

Potrivit art.129 alin.(6) lit. b) si art.139 alin.(3) lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăşte **vânzarea**, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinţă gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile 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 unităţilor administrativ - teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia 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 6907 mp;
- aparţine domeniului privat al orașului
- este înscris în CF 30544 UAT Frasin conform evidențelor B.C.P.I. Gura Humorului;
- nu este ipotecat și nu are alte interdicţii de înstrăinare;
- amplasamentul studiat nu face obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate in 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 menţionat generează o serie de beneficii administratiei publice locale, în sensul că este aducătoare de venituri financiare suplimentare la bugetul local, generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite.

Având în vedere cele menţionate 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. 11730 din 31.12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in intravilanul orasului Frasin in suprafata de 6907 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.30544 din Cartea Funciara nr.30544 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava

Imobilul – teren situat în intravilanul orașului Frasin, județul Suceava, identificat în CF 30544 UAT Frasin cu nr. cadastral 30544 în suprafață de 6907 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 P.F.A. Skokan Niculae - evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr.9261 din 14.10.2025 s-a stabilit valoarea terenului la suma de 140.120 lei.

Terenul este situat în intravilanul Orașului Frasin, are forma regulată, cu ieșire în strada General Lucan Ioan la vest.

Având în vedere și referatul de aprobare la proiectul de hotărâre privind privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 6907 mp, proprietate privată a Orașului Frasin, judeţul Suceava nr.11729 din 31.12.2025**,** 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 spre dezbatere si aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in intravilanul orasului Frasin in suprafata de 6907 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.30544 din Cartea Funciara nr.30544 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava întrucât întrunește condițiile de legalitate și oportunitate.

Consilier,

Brădățan Ioan Dan

OFFICE SKOKAN NICULAE
PERSOANA FIZICA AUTORIZATA
CONSULTANTA – EVALUARI - EXPERTIZE

B-dul George Enescu Nr.2 Bloc 7 Scara D Ap.24
720196 Suceava - România
F33/14/09.01.2009
CUI 24933694
Cont RO92BTRLRONCRT0387425701 BANCA TRANSILVANIA sucursala Suceava

Nr. certificat : 4952
ISO 9001:2015

www.nskokan.eu

Mobil: +40 744 643 637
Telefon:
Fax:
Mail: office@nskokan.eu
Website: www.nskokan.eu

Nr. NSK 080 rev / 03.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

„PARCELA TEREN INTRAVILAN CF 30544 F”

aparținând

DOMENIULUI PRIVAT AL ORAȘULUI FRASIN

ÎN SCOPUL FUNDAMENTĂRII DECIZIEI DE VÂNZARE

PROPRIETAR/ACHIZITOR:

PRIMĂRIA ORAȘ FRASIN
Calea Bucovinei nr. 85, oraș Frasin

BENEFICIAR/UTILIZATOR:

PRIMĂRIA ORAȘ FRASIN
Calea Bucovinei nr. 85, oraș Frasin

Evaluatori autorizați ANEVAR
E.I. - E.P.I. – E.B.M. – E.I.F.

SKOKAN Niculae, *inginer, economist*

Data raportului 3 octombrie 2025

© SKOKAN NICULAE – P.F.A. *Publicarea sau reproducerea sunt interzise* !





Cuprins

1. SINTEZA EVALUĂRII 6
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 7
3. PREZENTAREA DATELOR 11
3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare 11
3.2 Descrierea situației juridice 12
3.3 Descrierea terenului - amenajare 13
3.4 Descrierea construcțiilor și amenajării 13
3.5 Istoricul proprietății subiect; impozite și valori de impozitare 13
4. ANALIZA PIEȚEI 13
4.1 Tipul de proprietate și definirea pieței 13
4.2 Analiza cererii 14
4.3 Analiza ofertei competitive – teren liber cu utilitate curți construcții domeniul industrial - comercial 14
4.4 Analiza echilibrului pieței 16
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI
5.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber 16
5.2 Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind amenajat 17
6. RAȚIONAMENTUL EVALUĂRII ȘI ESTIMAREA VALORII 17
6.1 Raționamentul evaluării 17
6.2 Estimarea valorilor; Abordarea prin piață; Metoda comparației vânzărilor. 18
6.3 Abordarea prin venit 20
6.4 Abordarea prin cost; Metoda extracţia (prin scădere), numită şi abstracţia; 20
7. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 20
8. ANEXE 22
8.1 Anexa 1 – Ampasament zonal, plan de amplasament 22
8.2 Anexa 2 – Documente utilizate in evaluare 23
8.3 Anexa 3 – Vânzări / Oferte de vânzare utilizate în evaluare 26

Nr. **130** din ***03.10.2025***

Către,

CLIENT / ACHIZITOR

PRIMĂRIA FRASIN, str. Calea Bucovinei nr.85, oraș FRASIN, CP 727245, județul Suceava

În baza acceptului ofertei pentru cumpărare directă „servicii de consultanță în domeniul evaluării”, în conformitate cu specificațiile din catalogul SEAP, îmi face plăcere să vă depun Raportul de evaluare numărul **NSK 080/2025** întocmit pentru **parcela intravilan nr. CAD 30544**, **CF 30544 Frasin**, amplasată în zona mediană, zona str. Ober, oraș Frasin, jud. Suceava.

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea *valorii de piață* a parcelei la data de **8 septembrie 2025**, la cererea şi pentru informarea autorității contractante Primăria Frasin, în vederea realizării prevederilor din Hotărârea CL – întocmire documentație în vederea vânzării/~~concesionării~~. Pentru scopul evaluării, parcela intravilan este considerată ca fiind „liberă de sarcini” și este înregistrată în domeniul privat al orașului.

Datele, informaţiile şi valorile reflectate în procesul de analiză şi diagnostic, cât şi cele estimate în procesul de evaluare la data de referinţă a evaluării, au condus la următoarea valoare a parcelei:

BUNUL IMOBIL	ABORDARE	VALOAREA (EUR)
PARCELA intravilan, nr.cad. 30544, suprafața 6.907 mp folosință fâneață, CF 30544 UAT Frasin	PIAȚĂ VENIT	27.628 -

În urma analizei valorilor obţinute prin abordarea adecvată aplicată în evaluare, evaluatorul recomandă conform criteriilor de apreciere (*adecvarea metodei, precizia rezultatelor, corectitudinea şi cantitatea de informaţii)* că valoarea de piață pentru parcela supusă evaluării este dată de metodele *abordării prin piață*:

140.120 RON, *valoare fără TVA, echivalent a 27.628 EUR, val unitară 4,00 EUR/mp*

Valoarea este estimată pentru ziua de 08.09.2025 și exprimate în RON şi EUR şi nu include T.V.A.
La data evaluării cursul pieţei valutare comunicat de BNR era de 5,0716 RON pentru un EUR.

Considerentele privind valoarea estimată sunt:

- *valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;*
- *valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale de utilizare.*

Raportul a fost elaborat în conformitate cu legislația aplicabilă. Valoarea estimată pentru parcelă a fost stabilită pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR, pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR 2025.

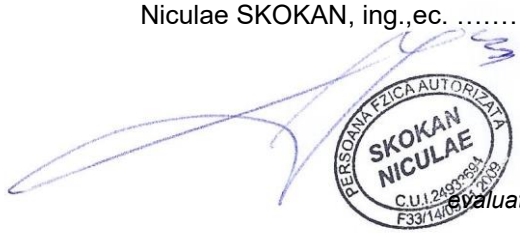
Raportul de evaluare a fost întocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare valabile la Data Evaluării si este structurat astfel:

(1) Sinteza evaluării;
(2) Termenii de referință ai evaluării;
(3) Prezentarea datelor – in care sunt prezentate imobilul analizat, date tehnice, utilizare, datele juridice;
(4) Analiza pieței – in care este prezentă piața specifică imobilului subiect;

(5) Analiza celei mai bune utilizări;
(6) Raționamentul evaluării și estimarea valorii;
(7) Analiza rezultatului și concluzia asupra valorii;
(8) Anexe.

Prezenta scrisoare de transmitere este însoțită de un Raport de evaluare explicit cuprinzând un număr de 28 pagini.

3 octombrie 2025 Niculae SKOKAN, ing.,ec. ……..



www.nskokan.eu
NSK
Persoana Fizica Autorizata
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM, EIF

1. SINTEZA EVALUĂRII

Client (Achizitor):	**Primăria Frasin**, **județul Suceava**		
Utilizator(utilizatori) desemnați:	**Consiliul Local Frasin**, *autoritățile reglementative*		
Activul (activele) supus(e) evaluării:	**Nr.inv.**	**Denumire, identificare**	**Observații**
		PARCELA nr.cad. 30544, **CF 30544 UAT Frasin** **SUPRAFAȚA TOTALĂ = 6.907 mp** formată din 6.907 mp intravilan, folosință F (luncă)	*parcelă, riverană râului Suha / pârâu*
Utilizarea desemnată:	Scopul evaluarii este de a recomanda, la data evaluării, valoare de piață, în vederea realizării prevederilor legale privind vânzarea din domeniul privat al orașului Frasin, județul Suceava.		
Data evaluării:	Data de referinta a raportului este **08.09.2025** Curs de schimb valutar - folosit in calculul evaluarii *1 EUR = 5,0716 RON* Data raportului de evaluare este **03.10.2025**		
Condiții limitative:	Din informaţiile furnizate de client/achizitor, bunul imobil de tip teren intravilan, domeniul privat, este în proprietatea orașului Frasin, conform actelor cadastrale (anexate). Parcela se evaluează pe baza premisei că aceastea se află în posesie legală. La data evaluării a putut fi efectuată inspecția identificându-se localizarea, topografia și gradul de ocupare.		
CMBU:	În aceste condiții, cea mai bună utilizare (CMBU) o constitue utilizarea industrial / servicii – extindere curte , utilizarea în acest scop respectă toate condițiile impuse de conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU); *se are în vedere utilizarea industrial / servicii a parcelei – vânzare prin licitație*.		
Sursele utilizate:	✓ *Standardele de Evaluare SEV2025 – in vigoare la data evaluării;* ✓ *„Evaluarea terenului – aplicații”, Sorin STAN ș.a., editura IROVAL, 2009;* ✓ *„Elemente esențiale din evaluarea proprietății imobiliare ...”, volumul 1, Irina Bene ș.a., editura IROVAL 2021 București;* ✓ *Baza de date a evaluatorului;* ✓ *Analiza pieței imobiliare zonale, comuna Vama și împrejurimi, județul Suceava;*		

Abordare (abordări) în evaluare:

- Abordarea prin piață - ***aplicabilă, existența unei piețe imobiliare zonale***

BUN IMOBIL	VALOAREA (RON)	PIAȚĂ (EUR)
PARCELA nr.cad.**30544**, **6.907 mp**, **intravilan**, **folosință F, CMBU = Cc, CF 30544 UAT FRASIN**	**140.120**	27.628

Valoare estimată fără TVA

- Abordare prin venit - neaplicată, *lipsă informații privind închirieri/concesiuni*
- Abordare prin cost - neaplicabilă, lipsa informațiilor cu proprietăți industriale

***Cele şase metode recunoscute pentru evaluarea terenurilor sunt**:*

1. ***comparaţia vânzărilor;***
2. *extracția;*
3. *alocarea;*
4. *metoda reziduală;*
5. *capitalizarea rentei funciare;*
6. *analiza parcelării și dezvoltării.*



Niculae SKOKAN, ing.,ec.

.....

www.nskokan.eu

Persoana Fizica Autorizata

evaluator autorizat EI, EPI, EBM, EIF, legitimația ANEVAR nr.16143, valabilă 2025

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Activul(activele) supus(e) evaluării:	**PARCELA** cu **nr.cad 30544**, folosință fâneață (luncă), cu CMBU curți construcții, **CF 30544 UAT FRASIN** în suprafață de **6.907 mp** (69,07 ari) teren intravilan, domeniul privat al orașului, neamenajat (luncă).
Clientul (clienții):	**Primăria FRASIN**, **Calea Bucovinei nr. 85, CP 727245, județul Suceava**
Utilizarea desemnată: (dacă este cazul)	Solicitarea clientului/achizitorului de poziție SEAP, de a se evalua parcela indicată, în starea în care se află și o utilizare de maximă valorificare economică, prin organizarea unei vânzări prin licitație. La data evaluării parcela este în amenajare.
Utilizatorul desemnat: (dacă este cazul)	**Consiliul Local al orașului Frasin**, *autoritățile județene reglementative*
Evaluator:  Nr. certificat : 4952 ISO 9001:2015	***SKOKAN NICULAE*** *inginer, economist* *evaluator autorizat EI, EPI, EBM, EIF,* *legitimația ANEVAR nr.16143, valabilă 2025* ***OFFICE SKOKAN NICULAE P.F.A.*** - *La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesională continua al ANEVAR si are competența necesară intocmirii acestui raport;* - *Evaluatorul declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în relații cu activul/activele/proprietatea imobiliară/bunul sau bunurile care face/fac subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;* - *Onorariul ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;* - *Activele/proprietatea/bunurile au fost inspectate de către evaluator în prezența reprezentanților desemnați din partea proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane înafara evaluatorului care semneaza;* - *Evaluatorul declară că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și limitarile specifice prezentei evaluari și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;* - *Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);*
Moneda evaluării:	În procesul de evaluare s-au utilizat date și informații în **RON** (lei noi) și EUR (€). Valoarea estimată este exprimată în lei (RON) și EUR, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către client.
Data evaluării:	Data de referință a raportului este **08.09.2025** Curs de schimb valutar BNR- folosit in calculul evaluarii: *1 EUR = 5,0716 RON* Data raportului: **03.10.2025**
Tipul (tipurile) valorii utilizat(e):	Tipul de valoare estimată în Raport este **valoarea de piață** în premisa de CMBU - ***utilizare industrială / servicii***. ***Valoarea de piață*** este valoarea adecvată scopului și a indicațiilor Clientului evaluării; valoarea de piață este definită în standardul de evaluare **SEV 102 – *Tipuri ale valorii*** *(IVS 102)* – în vigoare la data evaluării, cu următorul enunț: *„Valoarea de piață este suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(tă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât,*

	într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketig adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.[1]
Natura și amploarea activităților pe care se bazează evaluatorul:	Evaluatorul *a efectuat inspecția parcelei în data de 8 septembrie 2025, fiind efectuată documentarea și analizele necesare*; *Analiza permanentă a pieței zonale imobiliare Vama – Frasin – Frumosu – Gura Humorului*, urmare angajamentelor contractuale existente cu aceste UAT -uri; *O activitate de evaluare pentru acest Client începând cu anul 2024*.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:	A. Informații primite de la Client: *- elemente și date de identificare tehnico-descriptivă a imobilului evaluat – documentație cadastrală (extras COPIE CF);* *- informațiile preluate de la personalul de specialitate din cadrul Primăriei privind istoricul imobilului;* *- scopul evaluării precum si instrucțiunile evaluării.* ***Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului***. B. Informații colectate de evaluator *- datele descriptive referitoare la imobilului evaluat, informații preluate din teren de către evaluator cu ocazia efectuării inspecției;* *- informații despre vecinătatea imobilului evaluat, despre zonă și localitate;* *- date privind piața imobiliară locală www.publi24.ro, www.olx.ro , www.imobiliare.ro www.storia.ro, www.romimo.ro, www.BucovinaImobiliare.ro, www.lanoiinbucovina.ro, , etc.* *Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi viciate de date sau informații incorecte.*
Ipoteze speciale:	✓ Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea Clientului/achizitor în scopul estimării *valorii de piață a parcelei aflată în proprietatea privată a UAT Frasin* și este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, *este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma aplicării Standardelor de evaluare ANEVAR în scopul impozitării sau garantării împrumutului*; ✓ Obiectul evaluării se referă exclusiv la *teren intravilan cu utilizare la data evaluării – neamenajat, amenajare amplasament, cu posibila utilizare curți construcții industrială / servicii – amenajare extindere curte*, o componentă a proprietății imobiliare compusă din teren neîmprejmuit a unei proprietăți private. ✓ ***Zona în care se află parcela subiect al evaluării este zona joasă a albiei râului Suha, la confluiența cu pârâul afluient, a cărui maluri nu sunt amenajate cu protecții la inundații fiind zonă cu vegetație spontană riverană cursului râului - luncă***; ***expunerea la inundații și calitatea solului – arocamente ale albiei râului, determină ipoteza specială privind costul de protecție a terenurilor din zonă***; ✓ **Parcela de teren în exclusivitate face obiectul evaluării**. În consecință, *valoarea de piață estimată în baza probabilelor abordării prin venit sau cost nu încorporează efectele unei potențiale deprecieri economice a amplasamentului din care face parte parcela*; ✓ ***Evaluarea este determinată de solicitarea Clientului/Achizitorului de a evalua parcela în starea sa de la data inspecției; nu sunt condiții impuse de proprietar de a se executa dezafectarea terenului.*** ✓ Obiectul evaluării are drept scop informarea Clientului și are la bază documentele de identificarea imobilului care conțin informații cadastrale;

[1] *Definiție conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – SEV2025, SEV 102 Tipuri ale valorii, paragraf A10.1 ÷ paragraf A10.4. pag.16 ÷ pag.18*

	✓ Datele utilizate sunt furnizate de documente cadastrale *datate .....2025* – extras de CF COPIE CF 32364 Frasin*, asupra terenului de 6.907 intravilan –, terenul cu utilizare declarată - „extindere curți construcții";* ✓ ***Funcție de utilizare, estimarea valorii de piață s-a realizat pentru parcela identificată topo 30544, cu utilizarea posibilă identificată la inspecție, valoarea fiind influiențată de tipul de utilizare posibilă şi permisivă de amenajare extindere curți construcții, zona este înconjurată de proprietăți private cu utilizare industrial / comercială****;* ✓ Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru veridicitatea și acuratețea informațiilor furnizate de către Client/achizitor prin documentele puse la dispoziție; ✓ În evaluare s-au adoptat ca rezonabile și credibile datele tehnice existente în documentele puse la dispoziția evaluării de către client/achizitor și au fost utilizate în estimarea valorii de piață; ✓ Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară din care face parte parcela evaluată, dreptul de proprietate asupra acesteia fiind deplin; ✓ Parcela se evaluează pe baza premisei ca acesta se află în posesie legală a orașului, proprietarul declarat; ✓ ***Utilizarea probabilă a parcelei si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile tipului de valoare selectat***; ✓ A fost posibilă inspecția imobilului în zona mediană a orașului Frasin, în intravilanul localitatății, acces din strada Ober, teren în hotar cu proprietăți private; ✓ Evaluatorul consideră premizele adoptate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu are cunoştinţă la data evaluării; ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse a terenului (incluzând, dar fără a se limita la structura fizică, solul și subsolul parcelei, etc) care pot înfiuența valoarea de piață a parcelei. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate sau nu au devenit cunoscute în perioada efectuării evaluării; ✓ Raportul de evaluare nu include un audit de mediu sau un raport detaliat al stării solului, 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 parcela 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. ✓ Rezultatele evaluării pentru licitație incluse în raportul de evaluare sunt valabile numai în ipotezele prezentate, pentru scopul specificat. ✓ ***Ipotezele speciale aferente imobilului – parcelă, sunt prezentate în secțiunile raportului de evaluare care cuprind evaluarea determinând ajustările aplicabile prețurilor de ofertare/vânzare****.*
Specialist:	Pentru misiunea de evaluare a acestui imobil, *evaluatorul nu a apelat sau a folosit un specialist în domeniul topografie / construcții civile*.
Factorii de mediu, sociali și de guvernanță:	Factorii indicați nu au fost identificați ca influență în utilizarea imobilului întrucât *parcela nu este utilizată în ultimii ani de către Client, este păstrată spre a fi introduse în proiecte ulterioare de utilizare sau valorificare proprie sau spre terțe persoane juridice, în ambele cazuri proprietarul fiind orașul Frasin.*
Tipul raportului:	Raportul de evaluare *cuprinde* toate informațiile necesare pentru a furniza Clientului o descriere clară a *termenilor de referință*, activitatea desfășurată, *raționamentele profesionale* aplicate și fundamentarea concluziilor la care s-a ajuns.

	Raportul editat în *formă descriptivă cuprinzătoare*, conținutul fiind conform standardelor de evaluare aplicabile la data raportului[2] însoțit de *scrisoarea de depunere a raportului de evaluare*
Restricţii de utilizare, difuzare și publicare a raportului:	✓ Utilizatorii desemnați care folosesc acest raport de evaluare sunt reprezentanții delegați ai Primăriei, ai Consiliului Local și reprezentanții autorităților cu atribuții de control; ✓ ***Este interzisă distribuția şi reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept****;* ✓ Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma aplicării standardelor de evaluare SEV 2025 în scopul garantării împrumutului, a impozitării; ✓ ***Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport***. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, alţii decât Clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace.
Declararea conformității cu SEV:	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025 respectiv: • *SEV 100 „Cadru general" (IVS 100);* • *SEV 101 „Termenii de referință ai evaluării" (IVS 101);* • *SEV 102 „Tipuri ale valorii" (IVS 102);* • *SEV 103 „Abordări în evaluare" (IVS 103);* • *SEV 104 „Informații și date de intrare" (IVS 104);* • *SEV 105 „Modele de evaluare" (IVS 105);* • *SEV 106 „Documentare și raportare" (IVS 106);* • *SEV 230 „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);* • **GEV 630 *„Evaluarea bunurilor imobile"*** • Glosar 2025

Evaluator,… …

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SKOKAN NICULAE
Legitimația Nr. 16143
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIE
ANEVAR

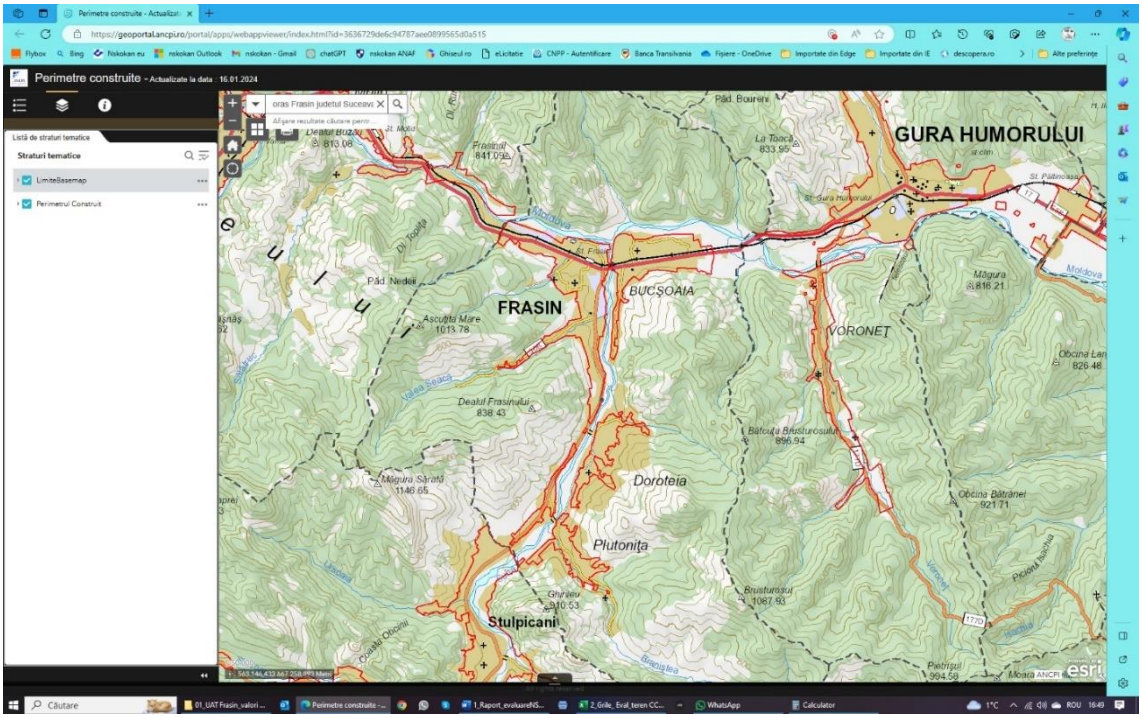
Client, ……

[2] *Conform SEV 106 Documentare și raportare, paragraful 30.6, pag.58 - 59*

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Orașul Frasin, județul Suceava



Oraşul Frasin este o entitate administrativă aparţinătoare a judeţului Suceava, situată între municipiile Suceava şi Câmpulung Moldovenesc. Aşezare bucovineană, oraşul Frasin este situat la confluenţa Suhei cu Moldova, râuri ce o străbat, primul de la sud la nord iar celălalt de la vest la est. În cadrul judeţului, oraşul Frasin are o poziţie relativ centrală, distanţele, în km, faţă de marginile cardinale ale judeţului, în linie dreaptă sunt: la nord – 84 km, la sud – 65 km, spre vest – 75 km,spre est – 80 km . Până la Suceava, capitala judeţului, sunt 43 km, iar până la cele mai apropiate oraşe, Gura Humorului doar 7 km şi Câmpulung Moldovenesc – 25 km . Oraşul Frasin este străbătut de magistrala CFR ce leagă Moldova de Ardeal, de drumul naţional DN 17 de clasificaţie europeană 576 şi de drumul judeţean DJ 177A ce leagă bazinul superior al Moldovei de bazinul Bistriţei . Teritoriul administrativ al oraşului se învecinează la nord cu comuna Mănăstirea Humorului la vest cu comuna Vama, spre sud cu comuna Stulpicani, înspre sud – est comuna Slatina şi la est cu oraşul Gura Humorului. Între aceste limite, oraşul Frasin are o întindere de 87,31 km2 , din care 61% este ocupată de pădure, 35% suprafaţa agricolă, restul fiind ape, drumuri, construcţii şi teren neproductiv.

Oraşul Frasin este unitate administrativ-teritorială care cuprinde populaţie urbană reunită prin comunitate de interese şi tradiţii, fiind alcătuită din 2 localităţi componente : Frasin şi Bucşoaia şi 2 sate aparţinătoare : Doroteia şi Plutoniţa. De precizat este că toate cătunele satelor din depresiunea Frasin sunt considerate sate in anul 1900. După al doilea război mondial, comunele Frasin (cu Bucşoaia) şi Doroteia (cu Plutoniţa) sunt subordonate raionului Gura Humorului care, la rândul său, făcea parte din regiunea Suceava până în anul 1968. În anul 2003 a avut loc ridicarea Frasinului la rangul de oraş.

Localitatea este înconjurată de: Obcina Mare la nord, Obcina Voronețiană la est și Obcina Stânișoarei la vest. Frasin se învecinează cu:

- comuna Vama, la vest și nord-vest;
- comuna Mănăstirea Humorului, la nord-est;
- orașul Gura Humorului, la est;
- comuna Stulpicani, la sud.

Lungimea drumurilor publice este de 28 km pe teritoriul orașului, dintre care drumuri modernizate 11 km și drumuri nemodernizate 17 km. Lungimea liniei de cale ferată care străbate teritoriul localității este de aproximativ 3 km.

Economia locală este reprezentată de multiplele activități ce se desfășoară în teritoriu și anume: exploatarea și prelucrarea lemnului, exploatarea și valorificarea produselor de balastieră, exploatarea produselor de sondă, creșterea animalelor, turismul. Agricultura este reprezentată prin existența unei suprafețe agricole de 3.060 hectare, din care:

suprafață arabilă 560 hectare, pășuni 1.285 hectare, fânețe 1.210 hectare, livezi 5 hectare. Pădurile și terenurile cu vegetație forestieră ocupă o suprafață de 5.351 hectare.

3.2 Descrierea situației juridice

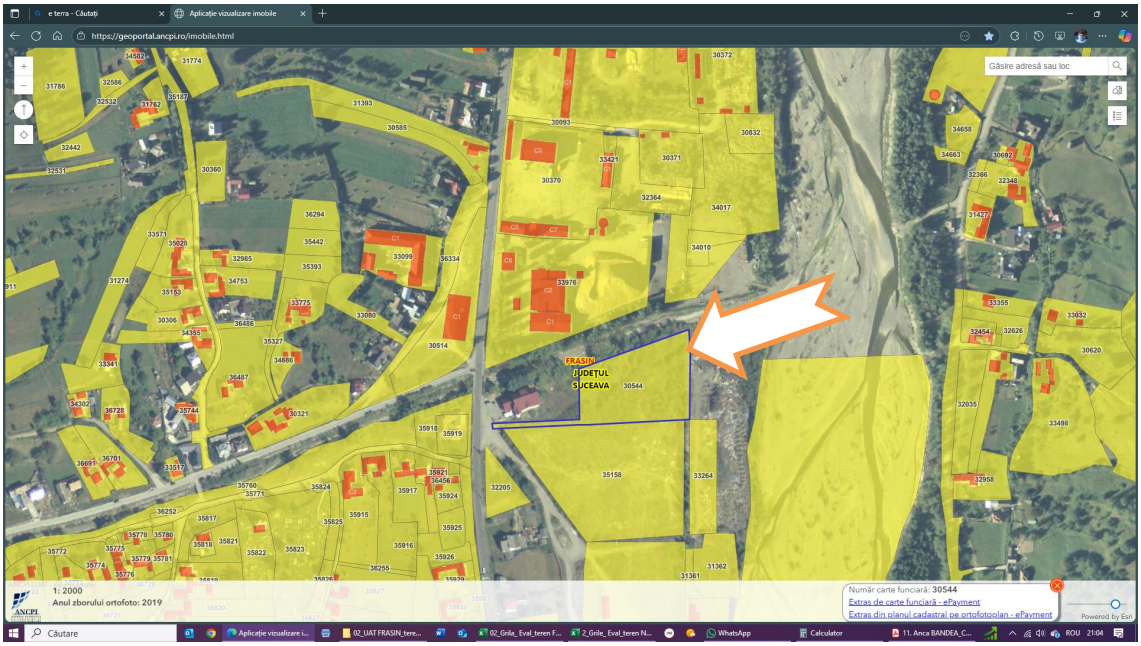
Conform documentaţiei cadastrale datată ... .2025, proprietatea imobiliară este un *teren intravilan,* care se identifică cadastral cu numărul topo 30544 – categorie folosință fânează (luncă), *cu front și acces din strada principală a orașului, strada Ober,* CF 30544 UAT Frasin.

La data inspecţiei, conform declaraţiei proprietarului, imobilul se găseşte în plinătatea posesiei şi a drepturilor depline asupra acestuia. Imobilul este angajat în concesiune/închiriere terță persoană juridică.

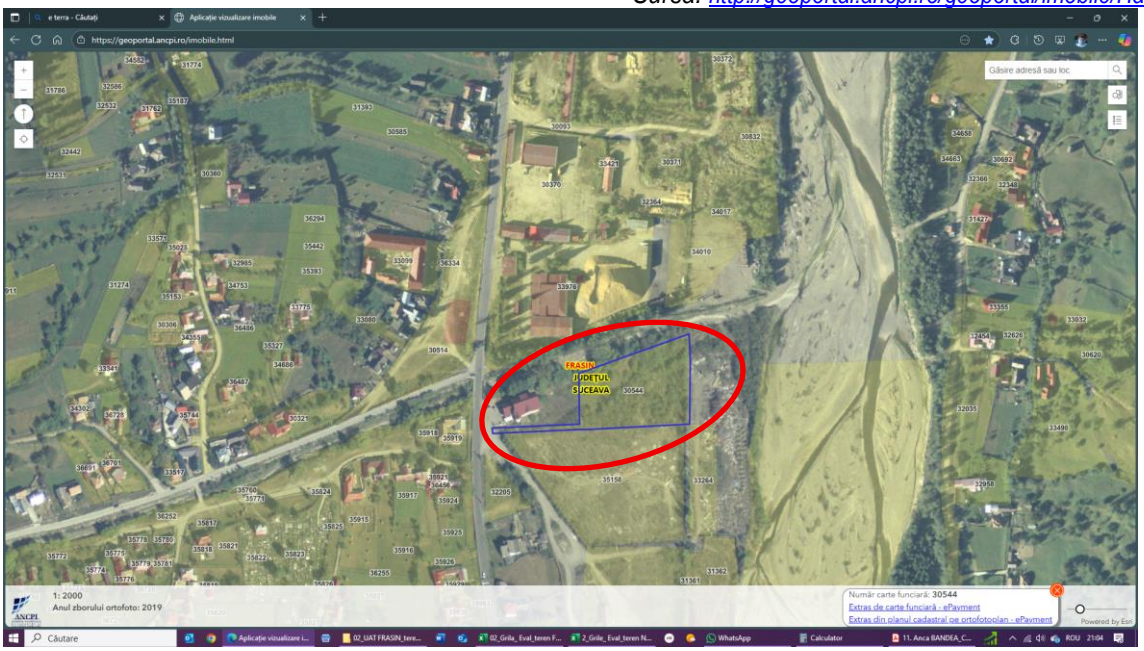
Drepturile asupra parcelei se referă la toate interesele, beneficiile şi drepturile care decurg din deţinerea terenului drept proprietate imobiliară. Fiind **o proprietate privată a comunei**, dreptul proprietarului este consfinţit de Codul Civil respectiv „ *dreptul … de a poseda, folosi şi dispune de un bun în mod exclusiv, absolut şi perpetuu, în limitele stabilite de lege“*.

Terenul se găsește liber de sarcini, nu sunt sarcini înscrise la data evaluării.

Harta cadastrală zonală identifică parcela subiect cu număr cadastral 30544 UAT Vama.

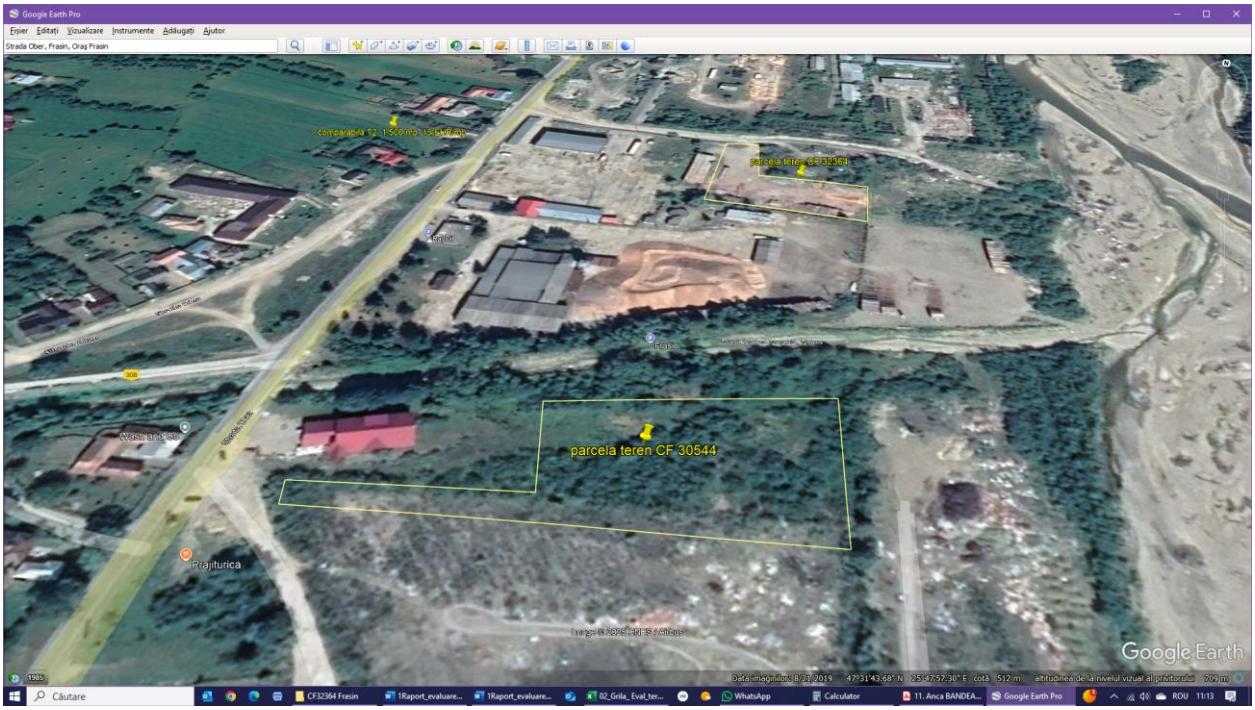


Sursa: http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html



3.3 Descrierea terenului - amenajare

Parcela care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în intravilanul orașului Frasin, zona mediană sudică a orașului, riverană cu râul Suha și afluentul acestuia în apropierea luncii, pe malul stâng al acestuia, zonă cu dezvoltare industrial - comercială. Conform documentelor cadastrale, proprietatea are asigurat accesul din strada Oben (cca 5 m) şi se învecinează pe perimetrul cu proprietăți private. Este prezentă rețeaua de alimentare cu energie electrică și rețeaua de apă și canalizare (necesare pentru activitățile industrial - comerciale ale zonei). Acest amplasament format din parcelela intravilan cu utilizare – extindere curte construcții, este evidențiat în imaginea următoare:



3.4 Descrierea construcțiilor și amenajării

Ca proprietate imobiliară de tip teren cu utilizare curentă amenajare amplasamnet, terenul nu este împrejmuit. Nu sunt identificate construcții sau amenajări ale terenului.

3.5 Istoricul proprietății subiect; impozite și valori de impozitare

Parcela de teren intravilan cu folosință pășune, nu a fost supusă vreunei vânzări anterioare, aflându-se în utilizarea privată a comunei – teren liber neamenajat.

Proprietatea nu a fost vândută anterior prezentei evaluări. Proprietarul nu au emis oferte de vânzare sau schimb până la data prezentei evaluări din cauze juridice – restricționarea vânzării de teren propietate privată a comunei. Informațiile sunt înscrise în conținutul extrasului de Carte Funciară COPIE (anexat la raport).

4. ANALIZA PIEȚEI

4.1 Tipul de proprietate și definirea pieței

*Proprietatea evaluată este de **tip teren intravilan liber „ocupat cu utilizare amplasament”***

***Piaţa specifică* este cea a *parcelelor de teren pentru construcții*, nerestricționate, din domeniul privat, intravilan al orașului**.

Zona de delimitare a subpieţei este zona construită a orașului cu cele 4 localități, zona care cuprinde ansambluri de locuinte familiare tip gospodării țărănești. Există activităţi comerciale și

servicii, pe suprafețe de teren care pot permite astfel de utilizare. Zona concentrează o activitate industrială cu istoric semnificativ în prelucrarea lemnului și servicii de reparații auto.

Gradul de ocupare al parcelei este 0,00%, fără constrcții.

Caracteristicile proprietăţii evidenţiază în principal:

- *Un grad de ocupare de 0,0% construcții, fiind neîmprejmuită;*
- *Utilizatorul pentru proprietate este o firmă cu activitate limitrofă cu parcela de teren;*
- *Piaţa proprietăţii este o piaţă zonală la nivelul unui perimetru cu o rază de cca 5 km, respectiv locală, bine delimitată în teritoriu;*
- *Sunt identificate proprietăţi similare disponibile care asigură comparabilitatea cu atractivitate egală, la concurenţă cu cea analizată.*

4.2 Analiza cererii

Cererea reflectă necesităţile, dorinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele cumpărătorilor.

Pentru analiza cererii s-a procedat la identificarea utilizatorilor pentru tipul de proprietate imobiliară studiată. În ultimii ani – după anul 2022, interesaţi de terenurile din apropierea unor proprietăți private au fost proprietarii persoane fizice sau firmele care au în utilizare astfel de terenuri, care folosesc terenuri ale comunei.

În zona proprietăţii evaluate, cererea potenţială pentru proprietăţi de tip teren pentru construcții este normală, numărul tranzacţiilor esteîn creștere şi determinat de politica de marketing al proprietarului – proprietari privați și/sau proprietăți din domeniul privat al orașului. *Sunt în atenție parcelel de teren identificate cadastral în proprietatea orașului și utilizate de terțe persoane juridice respectiv fizice la data solicitării de a fi cumpărate sau concesionate*.

Cererea este normală, determinată de posibilitățiilimitate de a se asigura astfel de proprietăți iar soluția de concesionare este una din variantele actuale aplicată de proprietar.

4.3 Analiza ofertei competitive – teren liber cu utilitate curți construcții domeniul industrial - comercial

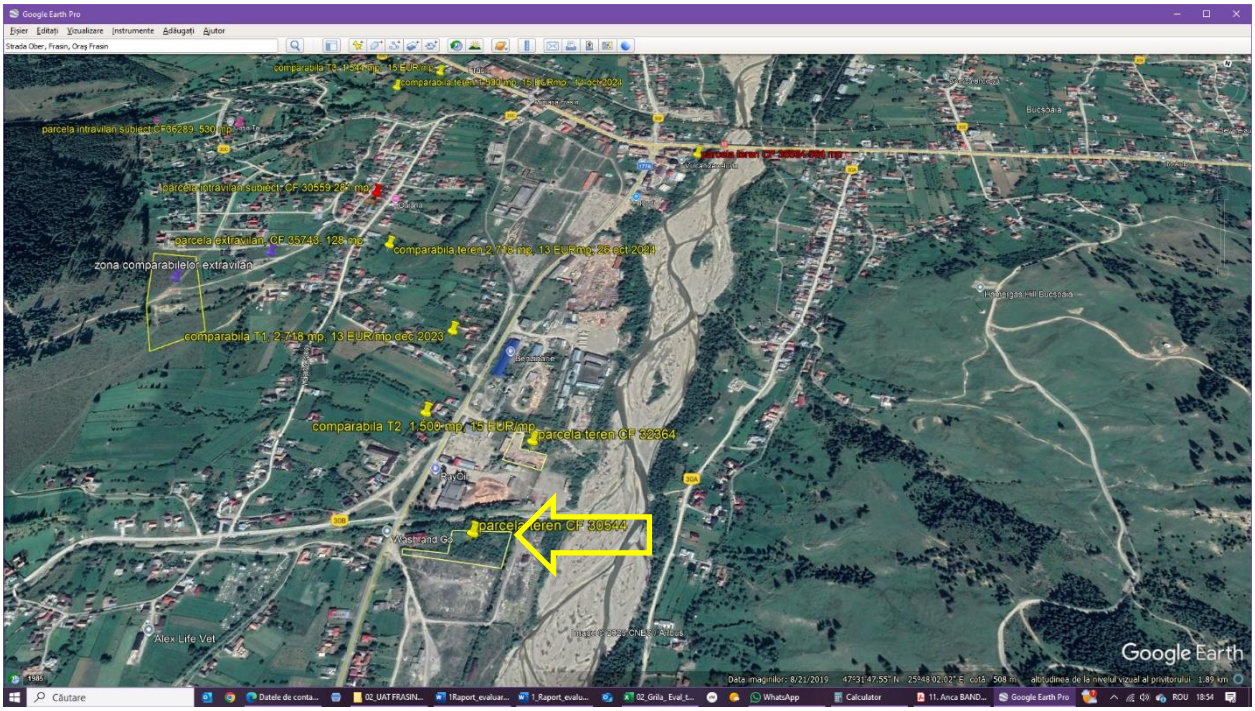
*Oferta reprezintă numărul de bunuri de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate/bun, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a acelui tip de proprietate/activ.*

În prezent, *cu o piaţă în ușoară creștere, oferta pentru teren pentru construcții există*.

Terenurile de construcţie aflate in zona pieței imobiliare din care face parte localitățile orașului sunt cele mai căutate – acolo unde sunt identificate.

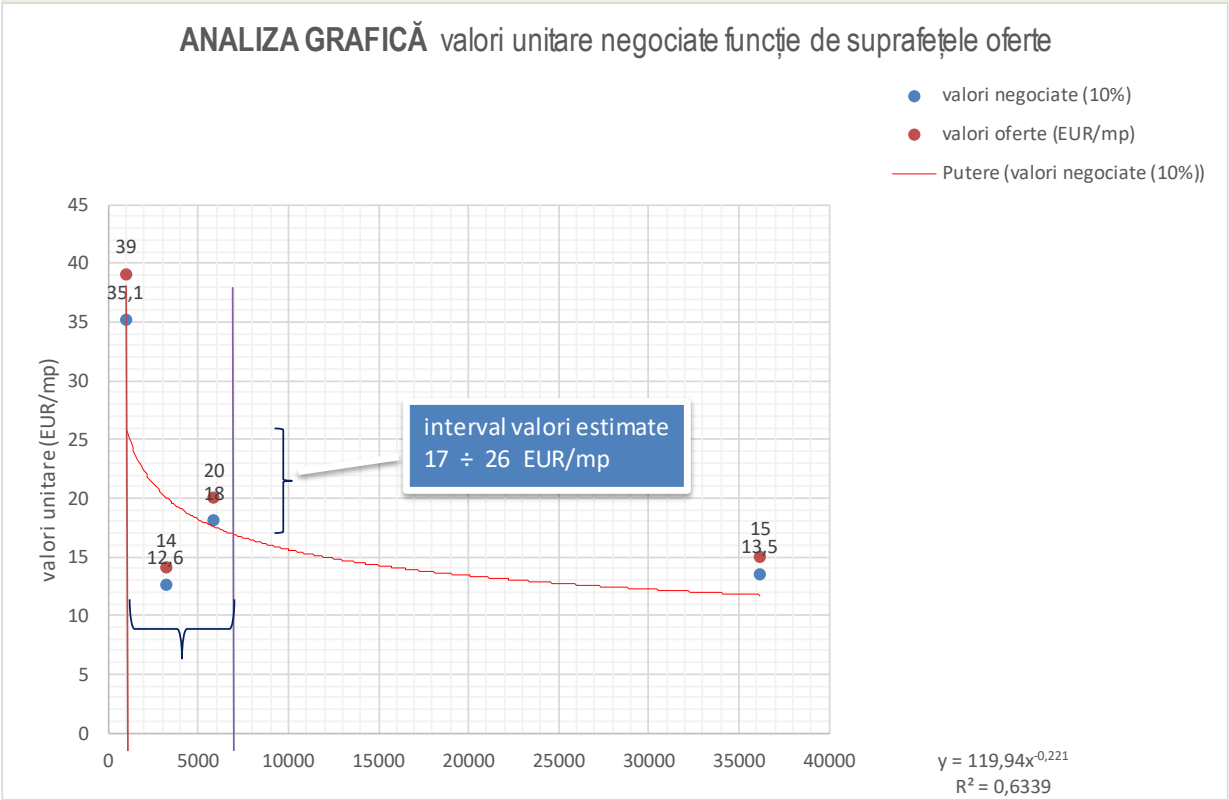
- Oferta de proprietăți similare este evidențiată în zonă, pentru perioada evaluării, **s-au identificat oferte prezentate în anexele raportului de evaluare**[3] și posibil de adoptat în aplicarea metodelor de estimare prin piață, caracteristicele dimensionale și de utilizare fiind elementele de admitere în estimarea valorilor terenurilor subiecte ale expertizei.
- Zona analizată și identificarea ofertelor de vânzare prezente prin afișare în perioada noiembrie 2023 – septembrie 2025 poate fi consultată utilizând imaginea următoare:

[3] *Informațiile care conțin valori ale unor terenuri ofertate spre vânzare sunt identificate în majoritatea cazurilor în OFERTE DE VÂNZARE TEREN intravilan, cu destinație construcții, în site-urile agențiilor imobiliare de specialitate, identificate prin analiza pieței imobiliare a terenurilor din zona comunei vama și a vecinătăților.* ***Ofertele sunt prezentate în anexele raportului de expertiză, paginile ÷ .***



O **analiză grafică**[4] privind prețurile de ofertă competitivă afișate în piață zonală a orașului și în imprejurimi poate fi evidențiată în graficul următor, cu accent pe evoluția prețului unitar de ofertă funcție de suprafața de teren oferită spre vânzare:

suprafețe teren liber (mp)	36170	1000	5886	3225
valori negociate (10%)	13,5	35,1	18	12,6
valori oferte (EUR/mp)	15	39	20	14



[4] *Analiza grafică este o formă de analiză statistică în care evaluatorul ajunge la o concluzie prin interpretarea vizuală a unor date reprezentate grafic și aplicând analiza statistică a curbei de distribuție. O simplă reprezentare grafică a grupelor de date poate ilustra reacția pieței la variații ale elementelor de comparație sau poate reda tendințele sub-pieței. În analiza statistică a curbei de distribuție, evaluatorul poate aplica diverse formule pentru a determina cea mai bună curbă de distribuție a datelor de piață analizate. Acesta poate determina cea mai adecvată ecuație pentru cea mai bună curbă de distribuție sau poate identifica cea mai adecvată ecuație dintre cele folosite în mod uzual pentru a determina o ajustare.*

Prin extinderea ariei de piață și la zona localităților componente orașului, au fost identificate *oferte de vânzare a terenurilor pentru construcții* iar *grila comparabilelor* este evidențiată în tabelul următor:

comparabila 1	comparabila 2	comparabila 3	comparabila 4
teren intravilan zona centrală	teren extravilan zona periferică Bucșoaia	teren intravilan zona centrală Frasin	teren intravilan zona periferică Bucșoaia
20.09.2025	marți, 23 septembrie 2025	08.09.2025	luni, 29 septembrie 2025
1.000 m.p.	5.886 m.p.	36.170 m.p.	3.225 m.p.
39.000 €	**117.720 €**	**542.550 €**	**45.150 €**
39,00 €/mp	**20,00 €/mp**	**15,00 €/mp**	**14,00 €/mp**
ofertă/ www.OLX.ro	ofertă/www.STORIA.ro	ofertă/www.STORIA.ro	ofertă/www.STORIA.ro

Oferte existente pe această piață zonală sunt evidențiate în anexe la raport fiind adoptate în vederea estimării valorii de piață a parcelei de evaluat.

4.4 Analiza echilibrului pieței

În ultima perioadă, pe piaţa de parcele libere pentru construcții s-a constatat o creștere a preţurilor de tranzacţionare datorită rarității ofertei de vânzare și apariția primelor vânzări de terenuri din proprietatea privată a orașului.

La nivelul orașului Frasin și localitățile componente sunt oferite la tranzacţionare proprietăţi similare, însă, datorită sensibilităţii ridicate a acestei pieţe la acţiunea factorilor externi şi interni este dificil de estimat echilibrul pieţei. Revenirea pieţii imobiliare, pe lângă dezavantajele aduse, va face ca preţurile să fie realiste, obiective, direct proporţionale cu caracteristicile proprietăţii, a amplasamentului.

Piaţa imobiliară aferentă proprietăţii evaluate a devenit ***o piaţă vizibilă şi activă****, cu revenire lentă* respectiv ***o piaţă a vânzătorilor*** pentru că au avantajul posesiei unor astfel de proprietăți.

Situația existentă la data evaluării privind piața specifică tipului de proprietate evaluată permite aplicarea abordării prin piață în stabilirea valorii de piață a unei parcele cu utilizare amenajare curte construcții – comercial servicii.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piaţă, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea.

*Cea mai bună utilizare (**CMBU**) este definită ca fiind „utilizarea probabilă rezonabil şi legală a terenului liber sau a unei proprietăţi construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă şi care are determină cea mai mare valoare“.*
Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii: cea mai bună utilizare a unui teren liber şi cea mai bună utilizare a terenului construit.
Conceptul de cea mai bună utilizare se bazează pe faptul că deşi două sau mai multe parcele de proprietate imobiliară pot fi similare fizic şi localizate apropiat, pot exista diferenţe semnificative în ce priveşte utilizarea potenţială. Modul în care o proprietate poate fi utilizată optim constituie fundamentul pentru determinarea valorii ei de piaţă.
Cea mai bună utilizare a terenului liber este definită a fi utilizarea care determină valoarea maximă a terenului.

Fiind o zonă preponderent de proprietăţi comercial - servicii, utilizarea probabilă şi rezonabilă pentru zonă *este cea de teren pentru construcții – comercial - servicii*.

Analiza tipului de proprietate şi amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de ***proprietate imobiliară „teren intravilan cu utilizare amenajare curți construcții – amplasament industrial”.***

Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este permisibilă legal**, *prin PUZ terenul poate fi încadrat în intravilanul localității*;
- **îndeplineşte condiţia de fizic posibilă**, *terenul are dimensiuni ce permite amenajare și acces stradal;*
- **este fezabilil financiar**, *teren fără restricții ca utilitate și avizare*;
- este **maxim productiv** se refera la valoarea proprietăţii imobiliare in condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii), ***în condițiile anterior prezentate***.

5.2 Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind amenajat

În cazul acestei proprietăţi, **CMBU** va fi determinată în situaţia terenului ocupat fiind o stare de fapt găsită la data evaluării. Alternativele de utilizare posibile legal ale proprietăţii ar putea fi: **posibilă unica utilizarea ca și teren construit.**

CONCLUZIE

Cea mai bună utilizare realizabilă imediat *pentru proprietatea imobiliară analizată este de* ***„teren intravilan pentru amenajare extindere curte construcții ”***

6. RAȚIONAMENTUL EVALUĂRII ȘI ESTIMAREA VALORII

6.1 Raționamentul evaluării

Evaluarea este realizată în conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare aplicabile la data expertizei - SEV 2025.

Ghidul pentru evaluarea bunurilor imobile GEV 630 indică modalități de abordare în evaluare, accentuează aspectele obligatorii de aplicat și menționat: ***concluzia analizei celei mai bune utilizări****, utilizare curentă dacă nu există indicații de piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării*[5] fiind determinantă în abordare și metoda/metodele de evaluare.

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de *calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile*, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare.[6]

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori sunt:

- *Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului utilizator precum si informații publice (instituții centrale, organizații pe domenii de activitate, etc);*
- *Discuții purtate cu persoanele competente, reprezentanți ai clientului;*
- *Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;*
- *Selectarea tipului de valoare estimată in prezentul raport;*
- *Deducerea si estimarea condițiilor limitative specifice subiectului de care trebuie sa se țină seama;*
- *Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;*

Aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii înscrise în prezentul raport.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, ghidurile si metodologia de lucru recomandate de către standardele SEV 2025.

81. *Valoarea de piață a terenului* trebuie estimată având în vedere *cea mai bună utilizare a acestuia, utilizare care trebuie analizată și argumentată în cadrul raportului de evaluare*.
82. *Metodele de evaluare a terenului liber* sunt următoarele: *comparația vânzărilor*, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.
83. **Comparația vânzărilor** este *cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile*.
88. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind *prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare*, în scopul evaluării terenului subiect.
90. *Elementele de comparație* includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile

[5] Conform SEV 2025, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 37, pag. 114
[6] Conform SEV 2025, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 104, pag. 123

fizice, accesul, utilitățile disponibile, zonarea, precum și orice alte caracteristici cu impact semnificativ asupra valorii.[7]

6.2 **Estimarea valorilor**; Abordarea prin piață; Metoda comparației vânzărilor.

Este dominată de principiul substituţiei care este un principiu de prim rang care se exprimă astfel: „ nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preţ mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeaşi utilitate şi aceeşi atractivitate, într-un interval de timp rezonabil.“

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţiile legale, condiţiile pieţei, data ofertei, localizare, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi CMBU.

Elementele care înfluienţează în mod direct preţul per mp de teren practicate în zona analizată (prin aplicarea corecţiilor %) au fost:

- *Dreptul de proprietate transmis*
- *Restricții legale,*
- *Condiții de finanțare,*
- *Condiții de vânzare,*
- *Condiții ale pieței – data ofertei/vânzării,*
- *Localizare,*
- *Suprafața,*
- *Accesul la teren – front stradal,*
- *Topografia terenului*
- *Eliberare teren/ costuri amenajări*
- *Echiparea tehnico-edilitară a terenului în cauză (utilități),*
- *Utilizare*
- *Cea mai Bună Utilizare (CMBU)*

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile. Sursele de informaţii sunt adeseori legate de publicitatea imobiliară, dar care de cele mai multe ori reflectă "dorinţa" părţilor, vânzători sau cumpărători, nefiind bazate pe tranzacţii efectiv desfăşurate. Alte surse sunt agenţiile de consultanţă şi intermediere, sau firmele de prestigiu în domeniul evaluării, dar care de obicei păstrează confidenţialitatea informaţiilor constituite în baze proprii de date, la care cu greutate se poate avea acces, agentiile imobiliare si presa de specialitate.

Anterior adoptării terenurilor comparabile pentru aplicarea metodei și tehnicii de evaluare a fost efectuată *o analiză a pieței imobiliare în zona adoptată cu o suprafață de cca 5 kilometrii pătrați* astfel cum a fost prezentată în imaginea anterior prezentată (a se revedea pct. 4.3 Analiza ofertei competitive, pag. 14 ÷ 16) și analiza grafică efectuată pentru terenurile din intravilanul orașului Frasin în perioada 2025, august – septembrie.

Ipoteze speciale adoptate în evaluarea parcelei de 6.907 mp – teren intravilan liber neamenajat – CMBU „amenajare amplasament”

- Conform obiectivului din evaluare, parcela subiect al evaluării este considerată ***„teren intravilan cu utilizare existentă fâneață - luncă, cu potențial de „amenajare amplasament pentru domeniul industrial - comercial”***;
- La data evaluării, **această parcelă, identificată ca teren intravilan, a fost evaluată în scopul vânzării**;
- Estimarea valorii se va face (**este făcută**) în ***ipoteza specială de „liber de sarcini”, ipoteză specială care permite estimarea unei valori în situația „de fapt” a angajamentelor existente – intenție de bun valorificabil cu potențial ridicat de randament prin vânzare***. Estimarea valorii de piață se bazează pe ipoteza conform căreia se supune evaluării ***dreptul integral de proprietate asupra terenului***, respectiv se presupune ca parcela este „*liber de sarcini”,* ***stare ce cade în sarcina proprietarului***;
- ***Utilizarea „extindere amenajare amplasament” este cea adoptată la data evaluării***;

Ajustările aplicate valorilor prețurilor comparabilelor sunt obținute prin cuantificarea diferențieri de valori rezultate prin:

- ***restricții legale*** *– este aplicată diferențierea prin ajustare procentuală a caracterului intravilan vs extravilan, a costurilor de introducere în intravilan, prin PUZ;*

[7] Prevederi din ghidul de evaluare în vigoare GEV 630, aplicabile în evaluarea terenurilor libere

- ***suprafața*** *– diferențiere pentru valorile terenurilor în aceeași zonă mediană a orașului;*
- ***costurile cu amenajarea zonei inundabile*** *– estimarea costului de construire a unui metru liniar de gabion cu h = 2,50 ml, reclamat de ultimele evenimente[8];*
- ***utilizarea posibilă (CMBU)*** *– utilizarea comercială - servicii mai defavorabilă decât cea rezidențială;*

restul de caracteristici nu influiențează valorile ofertelor/ prețurilor din vânzare adoptate în evaluare.

Aplicarea ajustărilor prețurilor *pe perechile de date* evidențiate în grila adoptată, folosind ipotezele speciale în evaluare, este evidențiată în *grila de evaluare teren intravilan cu utilizare curți construcții (**GEvalT1**)*[9] următoare:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	comparabila 1		comparabila 2		comparabila 3		comparabila 4	
Identificare	**CF 30544**, F, CMBUp=Cc Frasin, zona după pârâul Valea seacă	teren intravilan zona centrală		teren extravilan zona periferică Bucșoaia		teren intravilan zona centrală Frasin		teren intravilan zona periferică Bucșoaia	
data	08.09.2025	20.09.2025		marți, 23 septembrie 2025		08.09.2025		luni, 29 septembrie 2025	
Suprafața evaluată	**6.907 m.p.**	1.000 m.p.		5.886 m.p.		36.170 m.p.		3.225 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		**39.000 €**		**117.720 €**		**542.550 €**		**45.150 €**	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		**39,00 €/mp**		**20,00 €/mp**		**15,00 €/mp**		**14,00 €/mp**	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII									
Tip comparabilă		ofertă/ www.OLX.ro		ofertă/www.STORIA.ro		ofertă/www.STORIA.ro		ofertă/www.STORIA.ro	
Negociere / interviu	*± 10%*	*3.900 €*		*11.780 €*		*54.250 €*		*4.500 €*	
Marja negociere (%) / total		-10%	-3,9 €	-10%	-2,0 €	-10%	-1,5 €	-10%	-1,4 €
Preț unitar de vânzare, prin negociere		**35,10 €**		**18,00 €**		**13,50 €**		**12,60 €**	
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar		similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		**35,10 €/mp**		**18,00 €/mp**		**13,50 €/mp**		**12,60 €/mp**	
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Fără restricții	fără restricții, coeficienți PUZ,		trecere intravilan, PUZ		fără restricții, coeficienți PUZ		intravilan, coeficienți PUZ	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	-35,0%	-6,3 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		**35,10 €/mp**		**11,70 €/mp**		**13,50 €/mp**		**12,60 €/mp**	
Condiții de finanțare	Numerar	similare		similare		similare		similare	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		**35,10 €/mp**		**11,70 €/mp**		**13,50 €/mp**		**12,60 €/mp**	
Condiții de vânzare	Legislație teren domeniul privat	vânzare liberă		ofertă vânzare liberă		ofertă vânzare liberă		ofertă vânzare liberă	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		**35,10 €/mp**		**11,70 €/mp**		**13,50 €/mp**		**12,60 €/mp**	
Condiții ale pieței (data ofertei/vânzării)	08.09.2025	20.09.2025		marți, 23 septembrie 2025		08.09.2025		luni, 29 septembrie 2025	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		**35,10 €/mp**		**11,70 €/mp**		**13,50 €/mp**		**12,60 €/mp**	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII									
Localizare	mediană Frasin, lunca râului Suha / pârâu	central, Frasin		periferic, Bucșoaia		central, Frasin		periferic, Bucșoaia	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		**35,10 €/mp**		**11,70 €/mp**		**13,50 €/mp**		**12,60 €/mp**	
CARACTERISTICI FIZICE									
a Suprafața (mărime și formă)	6.907 m.p.	1000 / rectangular		5886 / rectangular		36170 / rectangular		3225 / rectangular	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	61,5%	8,31 €		0,0 €
b Front stradal - deschidere la drum acces	cca 5 m , la intrarea dinspre stradă	front stradal ... ml		front stradal 30,57 ml		front stradal ... ml		front stradal ... ml	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
c Topografia terenului	plană, liber	plană, liber		plană, liber		plană, liber		plană, liber	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
d Eliberare teren/cost amenajări speciale	Nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Costul estimat al lucrărilor	necesar 70 ml gabion; cost estimat: min 330 - max 590 Eur/ml adoptat 500 EUR ml	-35.000,0 €		-35.000,0 €		-35.000,0 €		-35.000,0 €	
Ajustare (%) / total		-99,7%	-35,0 €	-50,8%	-5,9 €	-7,2%	-1,0 €	-86,1%	-10,9 €
Preț ajustat		**0,10 €/mp**		**5,75 €/mp**		**20,84 €/mp**		**1,75 €/mp**	
Echiparea tehnico-edilitară (utilități)	en. el., apă-canalizare, gaze, în zonă	en. el., apă- canal, apropiere		en. el., în apropiere		en. el., apă- canal, gaze, apropiere		en. el., apă- canal, apropiere	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		**0,10 €/mp**		**5,75 €/mp**		**20,84 €/mp**		**1,75 €/mp**	
Utilizare posibilă (CMBU)	industrial / comercial / servicii	curți construcții, rezidențial		curți construcții, rezidențial		curți construcții, industrial-comercial		curți construcții, rezidențial	
Ajustare (%) / total		-25,0%	0,0 €	-25,0%	-1,4 €	-10,0%	-2,1 €	-25,0%	-0,4 €
Preț ajustat		**0,08 €/mp**		**4,32 €/mp**		**18,76 €/mp**		**1,31 €/mp**	
Preț ajustat - estimat		**0,10 €/mp**		**4,00 €/mp**		**18,80 €/mp**		**1,30 €/mp**	
Ajustare netă		-100%	-35,0 €	-76%	-13,7 €	39%	5,3 €	-90%	-11,3 €
Ajustare totală brută		€ 35,03		€ 13,68		€ 11,36		€ 11,29	
Ajustare brută procentuala		**100%**		**76%**		**84%**		**90%**	
număr de ajustări aplicate		3 ajustări		4 ajustări		4 ajustări		3 ajustări	

[8] *Analiza de cost este efectuată folosind AI și este prezentată în anexele raportului;*

[9] *Conform SEV 105 MODELE DE EVALUARE:*

- ***Grila de evaluare teren intravilan cu utilizare curți construcții (GEvalT1)*** *este un model intern, testat și actualizat pentru fiecare utilizare;*
- *GEvalT1 este adecvat utilizării pentru estimarea valorii juste a terenurilor liber respectiv cotă indiviză din inventarul Clientului;*
- *GEvalT1 exprimă acuratețe în funcționare, are caracter complet, este actualizată la condițiile actuale de piață și transparentă în analiză;*
- *GEvalT1 este testată de evaluator de peste cinci ani de aplicare fără rezultate alterate sau neconforme;*
- *GEvalT1 fără limitări semnificative, cuprinde:*
  - *date de intrare admise din analiza de piață efectuată premergător aplicării cu evidențiarea unei ANALIZE GRAFICE a valorilor de oferte/prețurilor de vânzare identificate și certificate din piața imobiliară pentru perioada aplicabilă în cazul evaluării terenurilor;*
  - *ofertele analizate și admise în evaluare sunt evidențiate în anexele raportului prezent, prezentarea fiind conformă extraselor de pe site-urile de specialitate respectiv din baza de date ale evaluatorului.*

Explicarea ajustarilor: Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative.	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate absolut
Restricţii legale - coeficienti urbanistici	Aplicare ajustare negativă pentru costul documentației de PUZ, trecere în intravilan cu PUZ, cost estimat la 35% din valoarea proiectului imobiliar
Condiţii de finanţare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiţii de vânzare	Nu au fost necesare ajustari - constrângeri privind înstrăinarea domeniului privat al orașului
Condiţii ale pieţei (data ofertei/vânzării)	Nu sunt necesare ajustări pentru perioada ofertelor sunt într-un interval apropiat de data evaluării
Localizare	Nu sunt aplicabile ajustări privind diferențierea privind localizarea
Caracteristici fizice	
a Suprafaţa (mărime şi formă)	Aplicare ajustare negativă pentru diferențierea dimensiunilor comparabilelor aflate în centru, dimensiuni în comparație cu dimensiunea subiectilor: (35,10 -
b Front stradal - deschidere la drum acces	Nu au fost necesare ajustari
c Topografia terenului	Nu au fost necesare ajustari
d Eliberare teren/cost amenajări speciale	Ajustarea aplicată pentru costul estimat cu apărarea malului existent în zonă funcție de lungimea terenului expus inundării:; costul estimat pentru un ml de gabion de înălțime de 2,5 m este în intervalul 330 - 590 EUR/ml
Echiparea tehnico-edilitară (utilităţi)	Nu au fost necesare ajustari
Utilizare posibilă (CMBU)	Aplicare ajustare diferențiere CMBU între rezidențial - comercial - industrial servicii; comparare între indistrial-servicii și rezidențial estimat la 25% în defavoarea rezidențial
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu *cele mai puține ajustari* (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

Valoarea estimată a parcelei de teren este următoarea:

Suprafaţa teren intravilan,	**6.907 m.p.**	opinie unitara	**4,00 €/mp**	*respectiv*	***20,29 RON***
Valoare estimată CF 30544	**27.628 €**	echivalent a	**140.120 RON**		
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0716 lei	la data de	8-sept.-25		

Valoarea recomandată a parcelei identificată cu nr. CAD 32364 – cu CMBU amenajare amenajare amplasament industrial / comercial, pentru vânzare, determinată printr-o metoda a abordării prin piață este de

140.120 RON, *fără TVA*, *valoare unitară de 4,00 EUR/mp (20,29 RON/mp)*

6.3 Abordarea prin venit

Nu sunt premize pentru aplicarea metodelor bazate pe abordarea prin venit, fiind teren neutilizabil, cu vegetație spontană pășune în lunca râului Suha - proprietate privată, vandabilă.

În determinarea valorii de piață a parcelei subiect nu este posibilă utilizarea unei metode privind abordarea prin venit motivat de lipsa unor informații credibile privind arendarea sau închirierea unor terenuri similar ca amplasamente şi topografie.

6.4 Abordarea prin cost; Metoda extracţia (prin scădere), numită şi abstracţia;

Nu sunt premize pentru aplicarea metodelor bazate pe abordarea prin piață-cost, motivat de lipsa unor informații credibile privind proprietăți similare noi, ofertate spre vânzare, în zona localităților ce alcătuiesc orașul Frasin.

7. ANALIZA REZULTATULUI ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ recomandată:

Prin aplicarea SEV 2025 pentru determinarea valorii de piață,
folosind informațiile care au stat la baza aplicării lui şi utilizarea desemnată,
în opinia evaluatorului,
valoarea de piață a parcelei de 6.907 mp teren, CF 30544 aflată în proprietatea privată a orașului Frasin, la data de 8 septembrie 2025 este:

140.120 RON, *fără TVA*. *(Valoare unitară 4,00 EUR/mp informativ)*

Valoarea este stabilită pentru data de 08.09.2025 şi exprimată în RON şi EUR şi nu include T.V.A.
La data evaluării cursul pieţei valutare comunicat de BNR era de 5,0716 RON pentru un EUR.

Precizări privind utilizarea valorii de piață:

Valoarea de piață este un tip al valorii estimate în scopul informării clientului și reprezintă rezultatul evaluării pentru licitația de vânzare realizată în baza prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Valoarea recomandată reprezintă valoarea de piață fiind exclusă utilizarea ca valoarea de impozitare, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de Evaluare SEV 2025.

Valabilitatea valorii recomandate este pentru 6 luni de zile, perioadă determinată de dinamica tranzacțiilor din zona de piață a parcelei.

Data raportului: 03.10.2025

Evaluator autorizat:
Niculae SKOKAN, ing.,ec.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SKOKAN NICULAE
Legitimația Nr. 16143
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIS
ANEVAR

.....

www.nskokan.eu
Persoana Fizica Autorizata
evaluator autorizat EI, EPI, EBM, EI

8. ANEXE

8.1 Anexa 1 – Amplasament zonal, plan de amplasament



8.2 Anexa 2 – Documente utilizate in evaluare

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 30544
COPIE

Carte Funciară Nr. 30544 Frasin

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Frasin, Loc. Frasin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	30544	6.907	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4464 / 14/08/2009		
Act Administrativ nr. 5841, din 04/08/2009 emis de PRIMARIA FRASIN (act administrativ nr. 1499/19-03-2009 emis de B.C.P.I. GURA HUMORULUI; act administrativ nr. 6049/13-08-2009 emis de PRIMARIA FRASIN;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **ORASUL FRASIN**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Neutilizabil în circuitul civil

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
30544	6.907	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	6.907	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	78.147
2	3	7.758
3	4	90.737
4	5	58.951
5	6	22.196
6	7	104.377

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

© SKOKAN NICULAE – P.F.A. *Publicarea sau reproducerea sunt interzise* !

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	45.353
8	9	78.146
9	1	4.999

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

Neutilizabil in circuitul civil

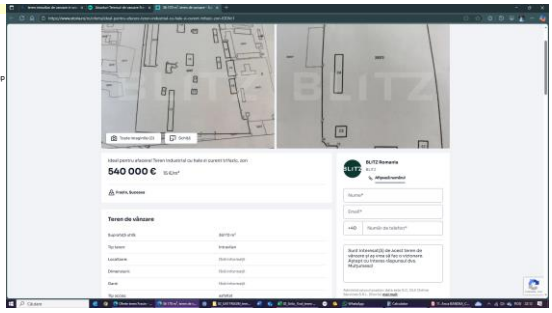
© SKOKAN NICULAE – P.F.A. *Publicarea sau reproducerea sunt interzise* ! Pag. **25**

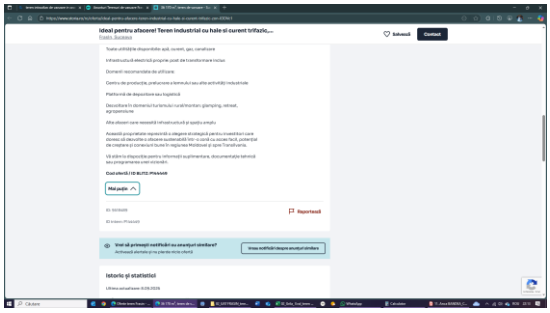
8.3 Anexa 3 – Vânzări / Oferte de vânzare utilizate în evaluare

Comparabila 1

T3 intravilan, ofertă
central, strada principală, industrial
36.170 mp, front .... ml
15,00 EUR/mp.
en. electrică, apă-canalizare, gaze la teren
post de transformare propriu

8 sept 2025, 36.170 mp, 540.000 EUR, 15,00 EUR/mp



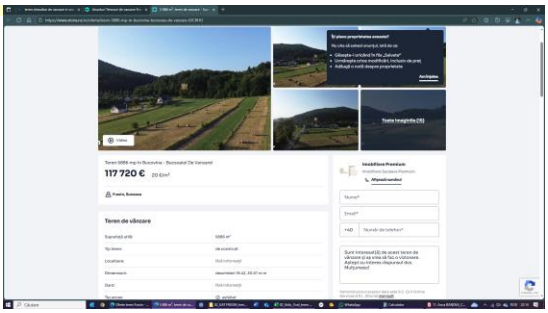


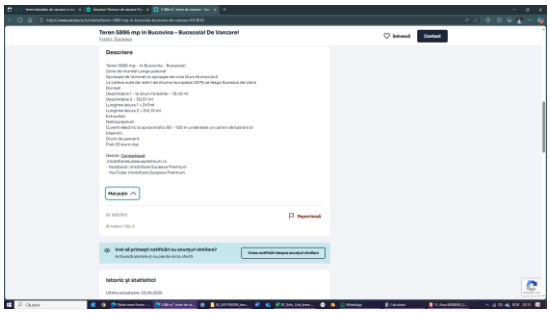
36 170 m², teren de vanzare - Suceava (judet), Frasin - 9518489 • www.storia.ro

Comparabila 2

T2 extravilan, ofertă
periferic, Bucșoaia
5.886 mp, front 30,57 ml
20,00 EUR/mp,
en. electrică, în zonă

23 sept 2025, 5.886 mp, 117.720 EUR, 20,00 EUR/mp



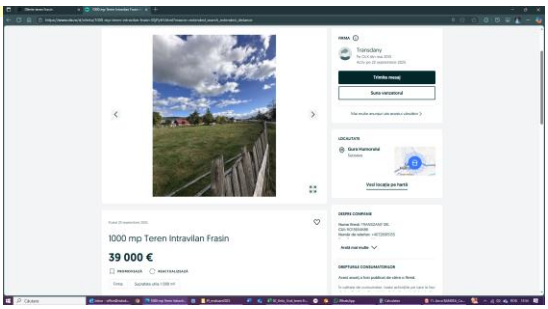


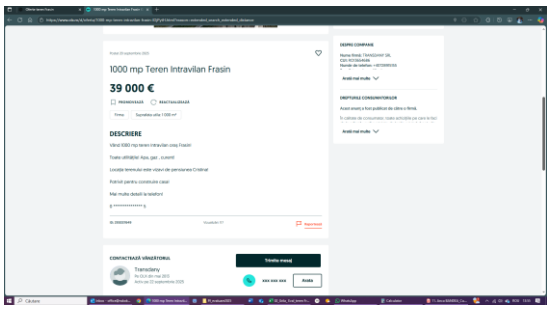
5 886 m², teren de vanzare - Suceava (judet), Gura Humorului - 9262912 • www.storia.ro

Comparabila 3

T1 intravilan, ofertă
central, lângă pensiunea Cristina
1.000 mp, front ... ml
39,00 EUR/mp,
en. electrică, apă-canalizare, gaze, în zonă

20 sept 2025, 1.000 mp, 39.000 EUR, 39,00 EUR/mp



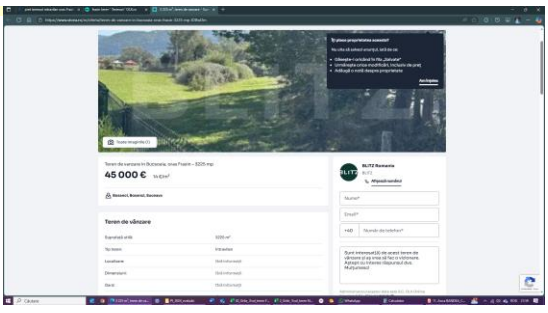


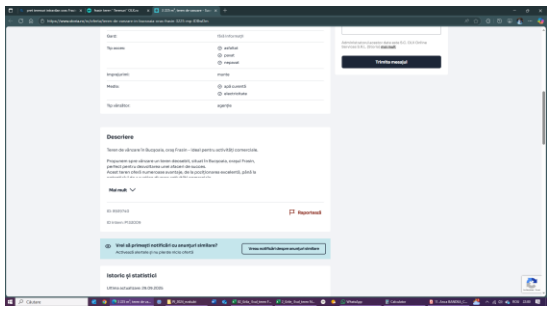
1000 mp Teren Intravilan Frasin Gura Humorului • OLX.ro

Comparabila 4

T4 intravilan, ofertă
periferic, Bucșoaia
3.225 mp, front ... ml
14,00 EUR/mp,
en. electrică, apă canalizare, în zonă

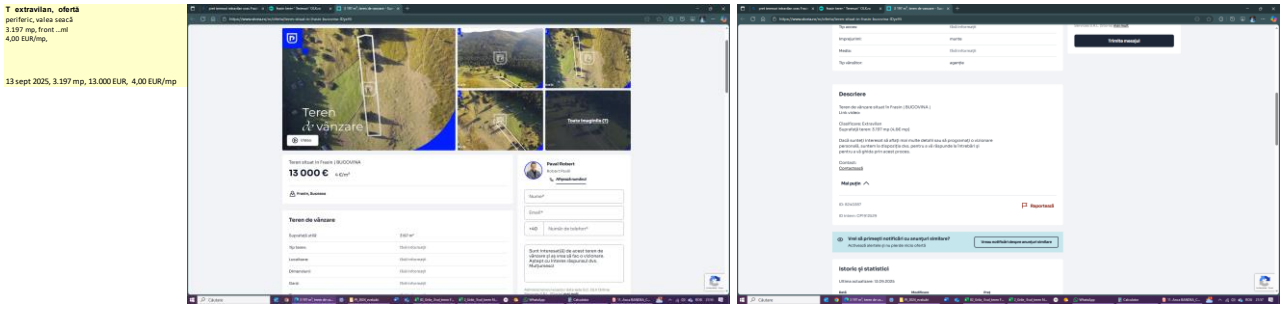
29 sept 2025, 3.225 mp, 45.000 EUR, 14,00 EUR/mp

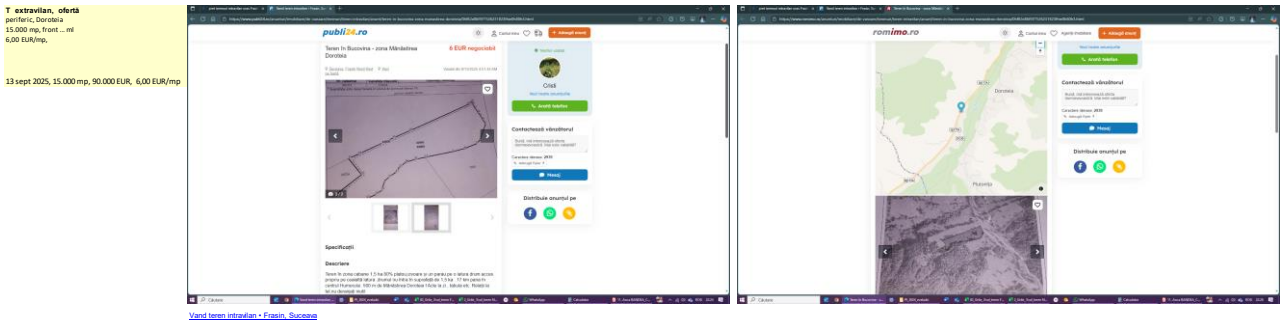




3 225 m², teren de vanzare - Suceava (judet), Bosanci - 8939740 • www.storia.ro

Alte oferte din zona imobiliară Frasin





care este costul unui metru liniar de zid de apărare mal cu înălțimea de 2,5 m, realizat din plasă din sârmă galvanizată pe structură din profile metalice de fier rotund, umplută cu pietre de râu

ChatGPT a spus:

S-a gândit

Iată un deviz **orientativ pe metru liniar** pentru un zid de apărare de mal (≈ gabion), **H = 2,5 m**, realizat din **plasă de sârmă galvanizată pe montanți metalici** și **umplutură cu pietre de râu**. Valorile sunt tipice pentru România și includ materiale + manoperă de bază, fără lucrări speciale de teren.

Ipoteze tehnice (realiste pentru maluri)

- grosime zid: **0,5 m** (pentru stabilitate la 2,5 m înălțime)
- lungime de calcul: **1 m**
- volum pietre: **2,5 m × 0,5 m × 1 m = 1,25 m³**
- plasă galvanizată grea + accesorii (sârmă de legătură/C-clips) și **montanți din fier rotund** la 1,0–1,5 m pas
- talpă minimală, geotextil, săpătură locală

Estimare pe componente (lei/ml, TVA neincl.)

- **Pietre de râu (1,25 m³)**: 250–500 lei (în funcție de sort și transport)
- **Plasă de sârmă galvanizată + confecție panouri/cosuri (≈ 8,5 m²/ml)**: 700–1.100 lei
- **Montanți metalici, ancore, elemente prindere**: 200–350 lei
- **Geotextil drenaj + talpă mică, pietriș drenaj**: 150–300 lei
- **Manoperă montaj gabion + manipulare piatră**: 350–700 lei
  Total orientativ: 1.650 – 2.950 lei / ml (≈ **330 – 590 € / ml**)

Ca reper, pentru structuri similare (garduri/ziduri din gabioane), sursele publice din RO indică frecvent **~100–280 €/ml la 2,0 m înălțime și 0,3 m grosime**, fără particularități de mal; la 2,5 m și 0,5 m grosime costul crește tipic spre intervalul meu de mai sus. Reformex+1

9. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Perioada 1994 – în prezent mi-a permis cumularea unei experienţe privind **evaluarea întreprinderilor EI** , din anul 2007 **evaluarea activelor financiare** (actual – instrumente financiare) **EIF** respectiv **bunuri imobile EPI şi imobile EBM,** autorizat din anul 2013:

- ✓ Evaluarea de societăţi supuse privatizării prin vânzarea de acţiuni:
- ✓ Evaluare acțiuni pentru delistare Legea 151/2014:
- ✓ Evaluarea activelor unor societăţi aflate în diferite situaţii patrimoniale sau economico-financiare, pentru: vânzarea/cumpărarea de active funcţionale sau nefuncţionale de natura clădiri industriale, clădiri speciale, spaţii comerciale, clădiri tip depozite şi clădiri de birouri, cu sau fără dotare (bunuri mobile):
- ✓ Bunuri, aport la capitalul social:
- ✓ Reevaluarea clădiri-terenuri pentru impozitare:
- ✓ Evaluarea de active – proprietăți și bunuri mobile puse sau aflate în garanții bancare sau non bancare: pentru bănci, proprietăți private pentru garanții fiscale, etc
- ✓ Evaluarea de proprietăți private și publice ale primăriilor în vederea vânzării respectiv înventarierii patrimoniale:
- ✓ Evaluare active necorporale:
- ✓ Evaluare proprietăți intelectuale: Brevet de invenție românesc;
- ✓ Evaluări de elemente patrimoniale la societăți în insolvență și faliment:
- ✓ Evaluări de elemente patrimoniale la societăți în reorganizare:
- ✓ Evaluarea afacere firmă

***OFFICE* SKOKAN NICULAE P.F.A.**

Reprezentant
ing., ec. SKOKAN Niculae
telefon: **0744 643 637**

e-mail: office@nskokan.eu
Telefon: +40 744 643 637
Fax:
Site: www.nskokan.eu

Rapoartele de evaluare realizate de *OFFICE SKOKAN NICULAE* sunt realizate cu respectarea Standardelor ANEVAR şi a Codului Etic al Profesiei de Evaluator.

Asigurare profesională – Aon Romania Broker de Asigurare Reasigurare, partener ALLIANZ TIRIAC prin certificat nr. 51634/03/01/2025, până pe 31.12.2025.

Procesul verbal de recepție a prestării serviciilor de evaluare

Încheiat astăzi, ... octombrie 2025 în localitatea Frasin, la Achizitor – UAT FRASIN

SKOKAN NICULAE-Persoană Fizică Autorizată, cu sediul în mun. Suceava, bd. George Enescu, nr.2, bloc 7, sc. D, AP.24, jud. Suceava, Tel/0744643637 E-mail: **office@nskokan.eu,** înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Suceava, cont bancar RO92BTRLRONCRT0387425701 deschis la BANCA TRANSILVANIA sucursala Suceava, în calitate de PRESTATOR, reprezentată de dl. SKOKAN NICULAE, evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația nr. 16143,

și

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - FRASIN cu sediul în orașul Frasin, telefon: +40230235334 , fax: +40230235334, e-mail: registratura@primariaorasuluifrasin.ro primariafrasin@yahoo.com , CUI: 4535651, Cont trezorerie: RO22TREZ59421180250XXXXX deschis la Trezoreria orașului Gura Humorului, reprezentată prin Primar – ing. **BALAN Marinel**, în calitate de **Achizitor**,

au întocmit prezentul Proces verbal privind următoarele:

1. Prin prezentul proces verbal se atestă faptul că Prestatorul a predat și Achizitorul a primit Raportul de evaluare nr. **NSK080/2025** pentru **parcela teren intravilan CF 30544** conform achiziție SEAP și Contractul de servicii nr.115/06.09.2025 // ... /... .09.2025 pct.4 Obiectul contractului, toate în 2 (două) exemplare;

2. Achizitorul va achita onorariul Prestatorului pentru faza de plată contractuală (**850 RON**), preț conform achiziție SEAP și Contractul de servicii nr.115/06.09.2025 // ... /... .09.2025;

3. Prestatorul a restituit Achizitorului acte și documente în original primite pe durata efectuării evaluării conform prevederilor Contractului;

4. Toate obligațiile Părților reieșite din contractul sunt executate la data predării, Achizitorului revenindu-i obligația plății ulterioare a onorariului evidențiat în SEAP;

5. Prezentul Proces verbal este întocmit în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare dintre părți.

Am predat	**Am primit**
Niculae SKOKAN, ing., ec.	**UAT FRASIN**
Persoană Fizică Autorizată	Primar BĂLAN Marinel, ing.

R O M ÂN I A
JUDEŢUL SUCEAVA
ORAȘUL FRASIN
PRIMAR
Nr. 155 din 31.12.2025

PROIECT

H O T Ă R Â R E

privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in extravilanul orasului Frasin in suprafata de 950 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.35736 din Cartea Funciara nr.35736 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava

Consiliul local al orașului Frasin, județul Suceava;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul orașului Frasin, județul Suceava, înregistrat la nr.11732 din 31.12.2025 ;

- raportul de specialitate al Compartimentului urbanism, mediu și fond funciar, înregistrat cu nr.11733 din 31.12.2025 ;

- extrasul de carte funciara eliberat de catre BCPI Gura Humorului ;

- raportul de evaluare nr.NSK 081rev din 03.10.2025 întocmit de P.F.A. Skokan Niculae - evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr.9262 din 14.10.2025;

- avizul Comisiei de specialitate nr.1 pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecţia mediului şi turism si al Comisiei de specialitate nr.3 pentru administraţia publică locală, juridică şi de disciplină, apărarea ordinii şi liniştii publice, a drepturilor cetăţenilor;

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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se aprobă **Studiul de oportunitate** nr.11731 din 31.12.2025 privind vanzarea terenului situat in extravilanul Orașului Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava în suprafață de 950 mp ce se identifică cadastral cu pf nr.35736 înscris în CF 35736 Frasin, intocmit de către Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului potrivit **anexei nr. 1**, care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.2 Se însușește **Raportul de evaluare** nr.NSK 081 rev din 03.10.2025 întocmit de P.F.A. Skokan Niculae - evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr. 9262 din 14.10.2025, 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 extravilanul Orașului Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce se identifica cadastral cu pf nr.35736 din CF 35736 UAT Frasin în suprafață de 950 mp.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitatiei de 29.390 lei.

Art.4 Se aprobă **Documentatia de atribuire** aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 950 mp, proprietate privată a orasului Frasin, județul Suceava, situat în extravilanul localitatea Frasin, orașul Frasin, județul Suceava, identificat în CF 35736 UAT Frasin cu nr. cadastral 35736, în suprafață de 950 mp, conform **anexei nr.3** care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.5 Contravaloarea documentatiei cadastrale si a raportului de evaluare vor fi suportate de catre noul proprietar al suprafetei de teren ce se identifica cu parcela funciara nr. 35736 din Cartea Funciara nr. 35736 Frasin.

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

Art.7 Se desemnează membru în **Comisia de soluționare a contestațiilor** doamna/ domnul consilier local _____ și membru supleant doamna/ domnul consilier local _____.

Art.8 Ofertele se depun si se inregistreaza la Primaria orasului Frasin – Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului in **Registru oferte** potrivit modelului din **anexa nr.4** la care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.9 Primarul orașului Frasin și secretarul general al orașului Frasin se împuternicesc să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Art.10 Primarul orașului Frasin, prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prezentei hotărâri .

Art.11 Secretarul general al orașului Frasin va comunica prezenta hotărâre persoanelor interesate.

I N I Ț I A T O R ,
P R I M A R
ing.Marinel BALAN

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI,
Tatiana LUPAȘCU

Anexa nr. 1 la H.C.L.Frasin nr._____ din _____

STUDIU DE OPORTUNITATE nr.11731 din 31.12.2025

privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in extravilanul orasului Frasin in suprafata de 950 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.35736 din Cartea Funciara nr. 35736 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava

1. **Prezentarea generală**

Terenul care face obiectul vânzării este amplasat in orașul Frasin, localitatea Frasin, judetul Suceava în suprafaţă de 950 mp, identificat în CF 35736 UAT Frasin, nr. cadastral 35736.

2. **Regimul juridic**

Terenul ce se propune spre vânzare aparţine domeniului privat al orașului Frasin, judetul Suceava. Suprafața de teren situată în extravilanul orașului Frasin, este identificat cadastral conform prezentării de mai sus si a planului de situaţie anexat.

3. **Necesitatea:**

S-a solicitat Primăriei orașului Frasin aprobarea vanzarii acestei suprafete de teren aparţinând domeniului privat al orașului Frasin, situată în extravilanul orașului.

Terenul care face obiectul solicitării are următoarele caracteristici:

- este situat în extravilanul orașului ;
- aparţine domeniului privat al orașului ;
- este înscris în CF 35736 UAT Frasin potrivit evidențelor B.C.P.I. Gura Humorului
- nu este ipotecat și nu are alte interdicţii de înstrăinare ;
- amplasamentul studiat nu face obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate in 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 menţionat generează următoarele beneficii :

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, cu atât mai mult cu cât imobilul in cauza nu a adus, pana in prezent, venituri la bugetul local ;
- necesitatea dezvoltarii zonei din punct de vedere economic si social;
- impactul pozitiv asupra aspectului arhitectural zonal conferit de zonele îngrijite si eventualele constructii ce vor putea fi edificate pe acest teren ;
- întreţinerea spatiilor aflate în vecinătatea acestui teren ;
- necesitatea realizarii acestor venituri in vederea implementarii unor alte investitii de maxima prioritate si importanta pentru comunitatea locală .

5. **Legalitatea**

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al orașului Frasin este justificat si susţinut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative in vigoare:

- prevederile art.129 alin.(6) lit.b) si 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 unităţilor administrativ - teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

  (2) Stabilirea oportunităţii vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ - teritoriale şi organizarea licitaţiei publice se realizează de către autorităţile prevăzute la art. 287, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

  (3) Vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile aparţinând unităţilor administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, respectiv a consiliului local al comunei, al oraşului sau al municipiului, după caz.

  (4) Garanţia se stabileşte între 3 şi 10% din preţul contractului de vânzare, fără TVA.

  (5) Cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

  (6) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii preţului 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 preţului."

Propunerea privind vânzarea prin licitaţie publica a unui teren aparţinând domeniului privat de interes local al orașului, consideram, ca este necesara si legala, drept pentru care consider oportun sa faca obiectul unui proiect de hotărâre în acest sens.

Proiectul de hotărâre impreuna cu întreaga documentaţie, va fi supus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al orașului Frasin.

Consilier,
Brădățan Ioan Dan

PRIMAR,
ing. Marinel BALAN

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI,
Tatiana LUPASCU

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

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

aferenta procedurii de vanzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 950 mp ce se identifica cu parcela funciara nr. 35736 din Cartea Funciara nr. 35736 Frasin, 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. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea imobilului – teren – destinat vânzării

(1) Imobilul – teren care face obiectul vânzării se află situat în extravilanul orașului Frasin, localitatea Frasin, judetul Suceava.
(2) Imobilul – teren are o suprafață de 950 mp, este proprietatea privată a Orașului Frasin, judeţul Suceava, identificat în CF nr. 35736 Frasin, nr.cad. 35736.
(3) Vecinătățile amplasamentului:

N – Orasul Frasin ,
V - Orașul Frasin,
E – Orasul Frasin ,
S- S.C. Alcarom SRL,

(4) Potrivit documentelor cadastrale, terenul are forma regulată, cu ieșire în strada Stadion la vest.
(5) Vânzatorul 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 aplicata: Atribuirea contractului de vânzare se va face prin procedură de licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic închis și sigilat.
2.2. Cuantumul și natura taxelor și garanţiilor:
(1) Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare în sumă de 500 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 2.939 lei reprezentand 10% din prețul de pornire al licitației, fara TVA.
(3) Garanția de participare la licitație, calculată la prețul de pornire, depusă de ofertantul câștigator 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 Primariei 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. <u>Elemente de preț</u>:

(1) Prețul de pornire al licitației pentru vânzarea terenului este de 29.390 lei, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit P.F.A. Skokan Niculae - evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr.9262 din 14.10.2025.
(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. <u>Desfășurarea licitației publice</u>:

(1) Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primariei orașului Frasin, judetul Suceava, la data și ora precizate în anunțul de licitatie.
(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 desfășoara dupa metoda licitatiei publice deschise cu oferta în plic sigilat, conform precizărilor din INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFAȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE" din CAP.II – FISA DE DATE A PROCEDURII

2.5. <u>Condiții de eligibilitate</u>:

(1) Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit taxa de participare la licitaţie și garanţia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFAȘURAREA

PROCEDURII DE VANZARE" din CAP.II – FISA DE DATE A PROCEDURII și în termenele prevăzute în documentația de atribuire și anunțul de licitație ;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, 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 durata 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 privata a Orașului Frasin este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.

2.6. Drepturile şi obligaţiile părţilor

2.6.1. ***Drepturile și obligaţiile vânzătorului:***

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

(2) Vânzătorul are dreptul să rețină garanţia de participare la licitaţie în cazul în care adjudectarul nu semnează contractul de vânzare-cumparare în termenul legal.

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

(4) Vânzătorul are obligaţia să pună la dispoziţia cumpărătorului terenul liber de orice sarcini.

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

2.6.2. ***Drepturile și obligaţiile cumpărătorului:***

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

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

(3) Cumpărătorul are obligaţia 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 obligaţia de a achita preţul terenului stabilit în urma procedurii de licitație până cel târziu la data semnarii 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. Protecţia datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei documentatii de atribuire, vânzătorul are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

3. CONDIŢII DE VALABILITATE ALE OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.
(3) Ofertele se depun la sediul Primariei orașului Frasin – Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.
(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta *("LICITAȚIE PUBLICĂ pentru vânzare teren in suprafata de 950 mp inscris în CF 35736 Frasin, situat in localitatea Frasin, orașul Frasin, judetul Suceava"A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA DE _____ORA _____).*

Plicul exterior va trebui să conţină:

a. o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b. acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor vanzatorului ;
c. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conţine oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, bunul pentru care oferteaza si 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 conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vanzator.
(9) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.
(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa 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) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.
(13) Ofertele sunt valabile daca îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini al licitaţiei.
(14) Modul de elaborare si prezentare al ofertelor sunt prezentate in 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. <u>Contractul de vânzare-cumpărare</u>

(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 vanzare
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 câștigator 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. <u>Predarea-primirea bunului</u> 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 in calitate de primar, cu sediul in Orașul Frasin, localitatea Frasin, Calea Bucovinei, nr.85, judetul Suceava, C.P. 727245, Cod fiscal: 4535651 Telefon: **0230-235334;** Fax: **0230-235334** E-mail**: registratura@primariaorasuluifrasin.ro**

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

2.1 Procedura de atribuire

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

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

2.2. Anunţul de licitaţie

(1) Anunţul de licitaţie se va intocmi dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre Consiliul local al orașului Frasin si se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-unul de circulaţie locală si pe pagina de internet a Primariei orașului Frasin.

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

a) informaţii generale privind vânzătorul precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informaţii generale privind obiectul vânzării, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie vândut ;

c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul vânzâtorului, de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, unde este cazul; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informaţii 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 şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

2.3. Obtinerea documentației de atribuire

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita si de a obtine **documentaţia de atribuire**.

(2) Vânzătorul opteaza pentru obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoanele interesate prin asigurarea accesului direct, nerestrictionat si deplin, prin mijloace electronice la continutul documentatiei de atribuire, fiind postata pe site-ul oficial al Orașului Frasin adresa **https://www.primariaorasuluifrasin.ro/vanzare-concesionare-inchiriere-teren/**

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

(4) Vânzătorului are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(5) Vânzătorul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut documentaţia 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 obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

2.4. Conditii financiare de participare la licitație

În vederea participării la licitaţie, ofertanţii sunt obligaţi să achite la casieria instituţiei sau cu Ordin de plata în conturile beneficiar ORAȘUL FRASIN cod fiscal 4535651 astfel:

- Taxa participare IBAN RO22TREZ59421180250XXXXX in cuantum de 500 lei ,
- Garantie de participare IBAN RO65TREZ5945006XXX000472 in cuantum de 2.939 lei, conturi deschise la Trezoreria orasului Gura-Humorului.

2.5. Depunerea ofertelor

(1) Ofertele se depun la sediul Primăriei orașului Frasin – Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului, 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. <u>Comisia de evaluare</u>

(1) Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

(2) Comisia de evaluare adopta decizii cu votul majoritătii 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 urmatoarele persoane:

a) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusiv cu ofertantul, persoana fizica;

b) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusiv cu ofertantul, cu persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, persoane juridice, terti sustinatori sau subcontractanti propusi ;

c) persoane care detin parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi sau persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi ;

d) membri in cadrul consiliului de administratie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului si/sau actionari ori asociati semnificativi persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusive ori care se afla in relatii comerciale cu persoane sau functii de decizie in cadrul unitatii contractante.

(5) Membrii comisiei de evaluare au obligatia sa respecte confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

(6) Comisia de evaluare va solicita depunerea in plic inchis a unei noi oferte financiare, in vederea stabilirii ofertantului castigator, in cazul in care 2 ofertanti au ofertat acelasi pret**.**

2.7. <u>Licitația</u>

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

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

(3) Plicurile închise și sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(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 "*Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*".

(5) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin 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 toţi membrii Comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

(7) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în "*Caietul de sarcini*" si "*Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*".

(8) În urma analizării ofertelor de către Comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(9) În baza procesului - verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (8), Comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vanzatorului.
(10) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului Comisiei de evaluare, vanzatorul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
(11) Raportul prevăzut la alin. (9) se depune la dosarul licitației.

2.8. <u>Determinarea ofertei castigatoare</u>

(1) Comisia de evaluare stabileşte oferta câștigătoare, ţinând seama de criteriul de atribuire, prevazut in "*Informații privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare*". Oferta câștigătoare este oferta care conține cel mai mare preț ofertat.
(2) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasați 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 întocmeşte procesul - verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
(4) În baza procesului - verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la pct. 2.7. alin. (8), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite vânzătorului.
(5) Vânzătorul are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.
(6) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea "Raportului de evaluare" al Comisei de evaluare, vânzătorul informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat castigator despre alegerea sa si pe ceilalti ofertanţi 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. <u>Dispozitii finale</u>

(1) Fiecare participant poate depune o singura oferta.
(2) Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.
(3) Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire prevazut in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

3.1. ELABORAREA OFERTELOR

(1) Oferta reprezinta angajamentul ferm al ofertantului in conformitate cu documentele licitatiei, este secreta si se depune in vederea participarii la licitatie.
(2) Oferta trebuie sa fie ferma si redactata in limba romana.
(3) Oferta este supusa clauzelor juridice si financiare inscrise in documentele ce o alcatuiesc.
(4) Organizatorul licitatiei are dreptul, prin comisia de evaluare, sa descalifice orice ofertant care nu indeplineste prin oferta prezentata una sau mai multe cerinte din documentele licitatiei.
(5) Depunerea ofertei reprezinta manifestarea vointei ofertantului de a semna contractul de vanzare-cumparare al bunului licitat, pentru a-l exploata conform legislatiei in vigoare.
(6) Revocarea ofertei de catre ofertant in perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anuntului de licitatie, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare.
(7) Revocarea de catre ofertant a ofertei dupa adjudecare, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare si, daca este cazul, plata de daune-interese de catre partea in culpa.

3.2. PREZENTAREA OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei.
(2) Ofertantii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.
(3) Ofertele se depun la Primaria orașului Frasin – Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului, pana la data limita precizata in anuntul procedurii de licitatie.
(4) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vanzatorul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.
(5) Pe plicul exterior se va indica doar obiectul vanzarii pentru care este depusa oferta *(“LICITAȚIE PUBLICĂ pentru vânzare teren in suprafata de 950 mp inscris în CF 35736 Frasin, situat in localitatea Frasin, orașul Frasin, judetul Suceava”A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA DE _____ORA _____).* Alte inscrisuri atrag descalificarea ofertantilor.
(6) Plicul exterior va trebui sa contina:

A. Documente pentru persoane juridice:

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

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

3.certificatul de inmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comertului –copie

4.certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor – original/copie

5.declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in insolventa, faliment sau lichidare - **original**, potrivit anexei nr.3 insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului său de identitate ;

6. imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului său de identitate ;
7.certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor- original ;
8.certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii-administrativ teritoriale unde isi are sediul, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor- original ;
9.copie dupa documentul care dovedeste achitarea garantiei de participare ;
10.copie dupa documentul care dovedeste achitarea taxei de participare ;
11.declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ teritoriale în ultimii 3 ani și din culpă proprie nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul - **original**, potrivit anexei nr.4 insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului său de identitate
12. declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca intrat in posesia caietului de sarcini a licitației- **original**, potrivit anexei nr.5 insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului său de identitate ;
Notă : Documentele in copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant.

B. Documente pentru persoane fizice:
1.fisa cu informatii privind ofertantul – potrivit anexei nr.1
2.declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari – potrivit anexei nr.2
3.actul de identitate - copie;
4.imputernicire notariala in original/copie legalizata, acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului său de identitate; - daca este cazul
5.certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana fizica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original ;
6.certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii-administrativ teritoriale unde isi are domiciliul care sa ateste ca persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor-original ;
7.copie dupa documentul care dovedeste achitarea garantiei de participare ;
8.copie dupa documentul care dovedeste achitarea taxei de participare ;
9.declaratie pe proprie raspundere că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ teritoriale în ultimii 3 ani și din culpă proprie nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul - **original**, potrivit anexei nr.4
10. declaratie pe proprie raspundere ca intrat in posesia caietului de sarcini a licitației- **original**, potrivit anexei nr.5 ;
Notă : Documentele 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 preţul oferit pentru parcela de teren care face obiectul licitatiei.
(8) Pe plicul interior se vor scrie doar numele/denumirea ofertantului precum si domiciliul / sediul social al acestuia, după caz.
(9) Fiecare participant depune o singura oferta.
(10) Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire, prevazut in anuntul de licitatie, vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.
(11) Plicurile interioare care nu sunt sigilate, 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 CÂȘTIGĂTOARE

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

4.2. În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasați 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 obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentaţia de atribuire.
(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vănzătorul are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către Comisia de evaluare şi se transmite de către vânzător, ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii Comisiei de evaluare.
(4) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea vânzatorului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
(5) Vânzătorul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6) Oferta castigatoare este oferta cu cel mai mare preț ofertat.
(7) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasați 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 întocmeşte procesul - verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.

4.4. DETERMINAREA OFERTEI CĂŞTIGĂTOARE

(1) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentaţia de atribuire.
(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vânzătorul are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către vânzător ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
(4) Ofertanţii 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 apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6) Oferta câștigătoare este oferta care cu cel mai mare preț ofertat.
(7) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare cu plic închis pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se fce prin completarea unui nou formular de ofertă de către fiecare ofertannt aflat la egalitate.
(8) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul - verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
(9) Vânzătorul are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunţ de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
(10) Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
b) data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a;
c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;
d) numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;
e) denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;
f) durata contractului;
g) nivelul chiriei;
h) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;
i) data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;
j) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

(11) Vânzătorul are obligaţia de a informa ofertanţii 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 obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(13) În cadrul comunicării prevăzute la alin.(11) vânzătorul are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

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

(1) Prin excepţie 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 situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.
(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a. în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie 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 secţiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.
(4) Vânzătorul are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi 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 in 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 si soluționa contestațiile in termen de 5 zile lucrătoare de la depunerea acestora. Comisia de soluţionare a contestaţiilor propune admiterea/respingerea contestaţiei prin referat semnat de toti membrii.
(3) În cazul în care contestaţia este fondată, Comisia de evaluare va revoca, decizia de desemnare a ofertantului câştigător şi o va notifica tuturor ofertanţilor, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea referatului Comisiei de soluţionare a contestaţiei.
(4) În cazul unui răspuns negativ la contestaţia depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la introducerea unei acţiuni în justiţie la Secţia de contencios administrativ a Tribunalului Suceava .
(5) Contestaţia administrativă suspendă derularea procedurii de vânzare până la soluţionarea ei.

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

6.1. CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPARARE

(1) Drepturile si obligatiile partilor se stabilesc prin **contractual de vanzare-cumparare** si in conformitate cu Caietul de sarcini.

(2) Contractul de vanzare-cumparare va fi incheiat in forma scrisa, autentificata, sub sanctiunea nulitatii absolute.

(3) Continutul contractului de vanzare-cumparare va cuprinde urmatoarele clauze obligatorii:

a) părțile contractante

b) obiectul contractului

c) prețul de vanzare

d) drepturile și obligațiile părților

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

6.2 Contractul de vanzare-cumparare va fi incheiat în limba română, în doua 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, judetul Suceava, CIF 4535651, în calitate de vanzator, pe de o parte,

şi

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 funcţia 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 extravilanul orașului Frasin, localitatea Frasin, judetul Suceava, identificat în CF 35736 UAT Frasin, nr. cadastral 35736, în suprafață de 950 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 inscris.

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

Anexa nr.1

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)

Anexa nr.2

Declaraţie de participare la licitaţia publică

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

Sau

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

în calitate de **ofertant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil – teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 35736 din CF 35736 Frasin in suprafata de 950 mp organizată in data _____orele_____ la sediul Primăriei orașului Frasin declar prin prezenta următoarele:

- informaţiile conţinute de documentația depusă sunt adevărate şi complete din toate punctele de vedere ;
- consimt descalificarea mea de la procedura de licitaţie publică în condiţiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate şi/sau incomplete în orice privinţă ;
- oferta prezentată a fost concepută şi formulată în mod independent faţă de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înţelegeri sau aranjamente cu aceştia.

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

_____
(Data completării)

Ofertant,

_____
(nume, prenume, semnatura autorizată, stampila)

Anexa nr.3

DECLARAȚIE

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

în calitate de **ofertant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil – teren - situat în Orașul Frasin,localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 35736 din CF 35736 Frasin în suprafață de 950 mp organizată în data _____orele_____ la sediul Primăriei orașului Frasin,

DECLAR pe proprie raspundere că nu mă aflu în stare de **insolvenţă, faliment sau lichidare**.

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

_____
(Data completării)

Ofertant,

_____
(nume, prenume, semnatura autorizată, stampila)

Anexa nr.4

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 **ofertant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil – teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 35736 din CF 35736 Frasin in suprafata de 950 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)

Anexa nr.5

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 **ofertant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil – teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 35736 din CF 35736 Frasin in suprafata de 950 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)

Anexa nr.6

OFERTĂ DE PREȚ

OFERTANTUL

PJ(denumirea firmei)____ ,
cod fiscal ________________, Nr. Reg. Com. ____________________________
cu sediul social în ___________________________ reprezentată prin
____
Sau

PF (Nume si prenume) ____, CNP
____________________________domiciliat în ___________________________, str.
________________________, nr. _____, judetul _________________, Serie si nr.
CI ______________________,

Cu privire la bunul imobil – teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 35736 din CF 35736 Frasin în suprafață de 950 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)

>>>

PRIMAR,
ing. Marinel BALAN

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI,
Tatiana LUPASCU

Anexa nr.4 la H.C.L. Frasin nr._____ din _____

REGISTRUL OFERTE
(model)

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

PRIMAR,
ing. Marinel BALAN

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI,
Tatiana LUPASCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL FRASIN
P R I M A R
Nr.11732 din 31.12.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in extravilanul orasului Frasin in suprafata de 950 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.35736 din Cartea Funciara nr.35736 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava

Potrivit art.129 alin.(6) lit. b) si art.139 alin.(3) lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăşte **vânzarea**, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinţă gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile 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 unităţilor administrativ - teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Terenul care face obiectul acestor solicitări are următoarele caracteristici :

- este situat în extravilanul orașului
- are o suprafață de 950 mp;
- aparţine domeniului privat al orașului
- este înscris în CF 35736 UAT Frasin conform evidențelor B.C.P.I. Gura Humorului;
- nu este ipotecat și nu are alte interdicţii de înstrăinare;
- amplasamentul studiat nu face obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate in 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 menţionat generează o serie de beneficii administratiei publice locale, în sensul că este aducătoare de venituri financiare suplimentare la bugetul local, generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite.

Având în vedere cele menţionate 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
Compartiment urbanism, mediu și fond funciar
Nr. 11733 din 31.12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in extravilanul orasului Frasin in suprafata de 950 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.35736 din Cartea Funciara nr.35736 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava

Imobilul – teren situat în extravilanul orașului Frasin, județul Suceava, identificat în CF 35736 UAT Frasin cu nr. cadastral 35736 în suprafață de 950 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 P.F.A. Skokan Niculae - evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr.9262 din 14.10.2025 s-a stabilit valoarea terenului la suma de 29.390 lei.

Terenul este situat în extravilanul Orașului Frasin, are forma regulată, cu ieșire în strada Stadion la vest.

Având în vedere și referatul de aprobare la proiectul de hotărâre privind privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 950 mp, proprietate privată a Orașului Frasin, județul Suceava nr.11732 din 31.12.2025**,** 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 spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in extravilanul orasului Frasin in suprafata de 950 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.35736 din Cartea Funciara nr.35736 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava întrucât întrunește condițiile de legalitate și oportunitate.

Consilier,
Brădățan Ioan Dan

OFFICE SKOKAN NICULAE
PERSOANA FIZICA AUTORIZATA
CONSULTANTA – EVALUARI - EXPERTIZE

B-dul George Enescu Nr.2 Bloc 7 Scara D Ap.24
720196 Suceava - România
F33/14/09.01.2009
CUI 24933694
Cont RO92BTRLRONCRT0387425701 BANCA TRANSILVANIA sucursala Suceava

Nr. certificat : 4952
ISO 9001:2015

www.nskokan.eu

Mobil: +40 744 643 637
Telefon:
Fax:
Mail: office@nskokan.eu
Website: www.nskokan.eu

Nr. NSK 081 rev / 03.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

„PARCELA TEREN EXTRAVILAN CF 35736 N”

aparținând

DOMENIULUI PRIVAT AL ORAȘULUI FRASIN

ÎN SCOPUL FUNDAMENTĂRII DECIZIEI DE VÂNZARE

PROPRIETAR/ACHIZITOR:

PRIMĂRIA ORAȘ FRASIN
Calea Bucovinei nr. 85, oraș Frasin

BENEFICIAR/UTILIZATOR:

PRIMĂRIA ORAȘ FRASIN
Calea Bucovinei nr. 85, oraș Frasin

Evaluatori autorizați ANEVAR
E.I. - E.P.I. – E.B.M. – E.I.F.

SKOKAN Niculae, *inginer, economist*

Data raportului 3 octombrie 2025

© SKOKAN NICULAE – P.F.A. *Publicarea sau reproducerea sunt interzise* !





Cuprins

1. SINTEZA EVALUĂRII 6
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 7
3. PREZENTAREA DATELOR 11
3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare 11
3.2 Descrierea situației juridice 12
3.3 Descrierea terenului - amenajare 13
3.4 Descrierea construcțiilor și amenajării 13
3.5 Istoricul proprietății subiect; impozite și valori de impozitare 13
4. ANALIZA PIEȚEI 13
4.1 Tipul de proprietate și definirea pieței 13
4.2 Analiza cererii 14
4.3 Analiza ofertei competitive – teren liber cu utilitate curți construcții domeniul industrial - comercial 14
4.4 Analiza echilibrului pieței 16
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI
5.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber 16
5.2 Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind amenajat 17
6. RAȚIONAMENTUL EVALUĂRII ȘI ESTIMAREA VALORII 17
6.1 Raționamentul evaluării 17
6.2 Estimarea valorilor; Abordarea prin piață; Metoda comparației vânzărilor. 18
6.3 Abordarea prin venit 20
6.4 Abordarea prin cost; Metoda extracţia (prin scădere), numită şi abstracţia; 20
7. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 20
8. ANEXE 22
8.1 Anexa 1 – Ampasament zonal, plan de amplasament 22
8.2 Anexa 2 – Documente utilizate in evaluare 23
8.3 Anexa 3 – Vânzări / Oferte de vânzare utilizate în evaluare 26

Nr. **131** din ***03.10.2025***

Către,

CLIENT / ACHIZITOR

PRIMĂRIA FRASIN, str. Calea Bucovinei nr.85, oraș FRASIN, CP 727245, județul Suceava

În baza acceptului ofertei pentru cumpărare directă „servicii de consultanță în domeniul evaluării”, în conformitate cu specificațiile din catalogul SEAP, îmi face plăcere să vă depun Raportul de evaluare numărul **NSK 081/2025** întocmit pentru **parcela extravilan nr. CAD 35736**, **CF 35736 Frasin**, amplasată în zona centrală, zona riverană râului Suha, oraș Frasin, jud. Suceava.

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea *valorii de piață* a parcelei la data de **8 septembrie 2025**, la cererea şi pentru informarea autorității contractante Primăria Frasin, în vederea realizării prevederilor din Hotărârea CL – întocmire documentație în vederea vânzării/~~concesionării~~. Pentru scopul evaluării, parcela extravilan este considerată ca fiind „liberă de sarcini” și este înregistrată în domeniul privat al orașului.

Datele, informaţiile şi valorile reflectate în procesul de analiză şi diagnostic, cât şi cele estimate în procesul de evaluare la data de referinţă a evaluării, au condus la următoarea valoare a parcelei:

BUNUL IMOBIL	ABORDARE	VALOAREA (EUR)
PARCELA extravilan, nr.cad. 35736, suprafața 950 mp folosință neproductiv, CF 35736 UAT Frasin	PIAȚĂ VENIT	5.795 -

În urma analizei valorilor obţinute prin abordarea adecvată aplicată în evaluare, evaluatorul recomandă conform criteriilor de apreciere (*adecvarea metodei, precizia rezultatelor, corectitudinea şi cantitatea de informaţii)* că valoarea de piață pentru parcela supusă evaluării este dată de metodele *abordării prin piață*:

29.390 RON, *valoare fără TVA, echivalent a 5.795 EUR, val unitară 6,10 EUR/mp*

Valoarea este estimată pentru ziua de 08.09.2025 și exprimate în RON şi EUR şi nu include T.V.A.
La data evaluării cursul pieţei valutare comunicat de BNR era de 5,0716 RON pentru un EUR.

Considerentele privind valoarea estimată sunt:

- *valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;*
- *valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale de utilizare.*

Raportul a fost elaborat în conformitate cu legislația aplicabilă. Valoarea estimată pentru parcelă a fost stabilită pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR, pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR 2025.

Raportul de evaluare a fost întocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare valabile la Data Evaluării si este structurat astfel:

(1) Sinteza evaluării;
(2) Termenii de referință ai evaluării;
(3) Prezentarea datelor – in care sunt prezentate imobilul analizat, date tehnice, utilizare, datele juridice;

(4) Analiza pieței – in care este prezentă piața specifică imobilului subiect;
(5) Analiza celei mai bune utilizări;
(6) Raționamentul evaluării și estimarea valorii;
(7) Analiza rezultatului și concluzia asupra valorii;
(8) Anexe.

Prezenta scrisoare de transmitere este însoțită de un Raport de evaluare explicit cuprinzând un număr de 28 pagini.

3 octombrie 2025 Niculae SKOKAN, ing.,ec. ……..



www.nskokan.eu
NSK
Persoana Fizica Autorizata
evaluator autorizat EI, EPI, EBM, EIF

1. SINTEZA EVALUĂRII

Client (Achizitor):	**Primăria Frasin**, **județul Suceava**		
Utilizator(utilizatori) desemnați:	**Consiliul Local Frasin**, *autoritățile reglementative*		
Activul (activele) supus(e) evaluării:	**Nr.inv.**	**Denumire, identificare**	**Observații**
		PARCELA nr.cad. 35736, **CF 35736 UAT Frasin** **SUPRAFAȚA TOTALĂ = 950 mp** formată din 950 mp iextravilan, folosință N	*parcelă, riverană râului Suha*
Utilizarea desemnată:	Scopul evaluarii este de a recomanda, la data evaluării, valoare de piață, în vederea realizării prevederilor legale privind vânzarea din domeniul privat al orașului Frasin, județul Suceava.		
Data evaluării:	Data de referinta a raportului este **08.09.2025** Curs de schimb valutar - folosit in calculul evaluarii *1 EUR = 5,0716 RON* Data raportului de evaluare este **03.10.2025**		
Condiții limitative:	Din informaţiile furnizate de client/achizitor, bunul imobil de tip teren extravilan, domeniul privat, este în proprietatea orașului Frasin, conform actelor cadastrale (anexate). Parcela se evaluează pe baza premisei că aceastea se află în posesie legală. La data evaluării a putut fi efectuată inspecția identificându-se localizarea, topografia și gradul de ocupare.		
CMBU:	În aceste condiții, cea mai bună utilizare (CMBU) o constitue utilizarea – curți construcții, utilizarea în acest scop respectă toate condițiile impuse de conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU); *se are în vedere utilizarea rezidențială a parcelei – vânzare prin licitație*.		
Sursele utilizate:	✓ *Standardele de Evaluare SEV2025 – in vigoare la data evaluării;* ✓ *„Evaluarea terenului – aplicații”, Sorin STAN ș.a., editura IROVAL, 2009;* ✓ *„Elemente esențiale din evaluarea proprietății imobiliare ...”, volumul 1, Irina Bene ș.a., editura IROVAL 2021 București;* ✓ *Baza de date a evaluatorului;* ✓ *Analiza pieței imobiliare zonale, comuna Vama și împrejurimi, județul Suceava;*		

Abordare (abordări) în evaluare:

- Abordarea prin piață - ***aplicabilă, existența unei piețe imobiliare zonale***

BUN IMOBIL	VALOAREA (RON)	PIAȚĂ (EUR)
PARCELA nr.cad.**35736**, **950 mp**, ex**travilan**, **folosință N, CMBU = Cc, CF 35736 UAT FRASIN**	**29.390**	5.795

Valoare estimată fără TVA

- Abordare prin venit - neaplicată, *lipsă informații privind închirieri/concesiuni*
- Abordare prin cost - neaplicabilă, lipsa informațiilor cu proprietăți industriale

***Cele şase metode recunoscute pentru evaluarea terenurilor sunt**:*

1. ***comparaţia vânzărilor;***
2. *extracția;*
3. *alocarea;*
4. *metoda reziduală;*
5. *capitalizarea rentei funciare;*
6. *analiza parcelării și dezvoltării.*



Niculae SKOKAN, ing.,ec.

.....

www.nskokan.eu

Persoana Fizica Autorizata

evaluator autorizat EI, EPI, EBM, EIF, legitimația ANEVAR nr.16143, valabilă 2025

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Activul(activele) supus(e) evaluării:	**PARCELA** cu **nr.cad 35736**, folosință neproductiv, cu CMBU curți construcții, **CF 35736 UAT FRASIN** în suprafață de **950 mp** (9,5 ari) teren extravilan, domeniul privat al orașului, amenajat curte liberă împrejmuită.
Clientul (clienții):	**Primăria FRASIN**, **Calea Bucovinei nr. 85, CP 727245, județul Suceava**
Utilizarea desemnată: (dacă este cazul)	Solicitarea clientului/achizitorului de poziție SEAP, de a se evalua parcela indicată, în starea în care se află și o utilizare de maximă valorificare economică, prin organizarea unei vânzări prin licitație. La data evaluării parcela este amenajată curte împrejmuită.
Utilizatorul desemnat: (dacă este cazul)	**Consiliul Local al orașului Frasin**, *autoritățile județene reglementative*
Evaluator:  Nr. certificat : 4952 ISO 9001:2015	***SKOKAN NICULAE*** *inginer, economist* *evaluator autorizat EI, EPI, EBM, EIF,* *legitimația ANEVAR nr.16143, valabilă 2025* ***OFFICE SKOKAN NICULAE P.F.A.*** - *La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesională continua al ANEVAR si are competența necesară intocmirii acestui raport;* - *Evaluatorul declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în relații cu activul/activele/proprietatea imobiliară/bunul sau bunurile care face/fac subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;* - *Onorariul ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;* - *Activele/proprietatea/bunurile au fost inspectate de către evaluator în prezența reprezentanților desemnați din partea proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane înafara evaluatorului care semneaza;* - *Evaluatorul declară că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și limitarile specifice prezentei evaluari și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;* - *Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);*
Moneda evaluării:	În procesul de evaluare s-au utilizat date și informații în **RON** (lei noi) și EUR (€). Valoarea estimată este exprimată în lei (RON) și EUR, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către client.
Data evaluării:	Data de referință a raportului este **08.09.2025** Curs de schimb valutar BNR- folosit in calculul evaluarii: *1 EUR = 5,0716 RON* Data raportului: **03.10.2025**
Tipul (tipurile) valorii utilizat(e):	Tipul de valoare estimată în Raport este **valoarea de piață** în premisa de CMBU - ***utilizare industrială / servicii***. ***Valoarea de piață*** este valoarea adecvată scopului și a indicațiilor Clientului evaluării; valoarea de piață este definită în standardul de evaluare **SEV 102 – *Tipuri ale valorii*** *(IVS 102)* – în vigoare la data evaluării, cu următorul enunț: *„Valoarea de piață este suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(tă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât,*

	într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketig adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.[1]
Natura și amploarea activităților pe care se bazează evaluatorul:	Evaluatorul *a efectuat inspecția parcelei în data de 8 septembrie 2025, fiind efectuată documentarea și analizele necesare*; *Analiza permanentă a pieței zonale imobiliare Vama – Frasin – Frumosu – Gura Humorului*, urmare angajamentelor contractuale existente cu aceste UAT -uri; *O activitate de evaluare pentru acest Client începând cu anul 2024*.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:	A. Informații primite de la Client: *- elemente și date de identificare tehnico-descriptivă a imobilului evaluat – documentație cadastrală (extras COPIE CF);* *- informațiile preluate de la personalul de specialitate din cadrul Primăriei privind istoricul imobilului;* *- scopul evaluării precum si instrucțiunile evaluării.* ***Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului***. B. Informații colectate de evaluator *- datele descriptive referitoare la imobilului evaluat, informații preluate din teren de către evaluator cu ocazia efectuării inspecției;* *- informații despre vecinătatea imobilului evaluat, despre zonă și localitate;* *- date privind piața imobiliară locală www.publi24.ro, www.olx.ro , www.imobiliare.ro www.storia.ro, www.romimo.ro, www.BucovinaImobiliare.ro, www.lanoiinbucovina.ro, , etc.* *Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi viciate de date sau informații incorecte.*
Ipoteze speciale:	✓ Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea Clientului/achizitor în scopul estimării *valorii de piață a parcelei aflată în proprietatea privată a UAT Frasin* și este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, *este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma aplicării Standardelor de evaluare ANEVAR în scopul impozitării sau garantării împrumutului*; ✓ Obiectul evaluării se referă exclusiv la *teren extravilan cu utilizare la data evaluării – amenajat curte împrejmuită, cu posibila utilizare curți construcții comercial / servicii – amenajare curte*, o componentă a proprietății imobiliare compusă din teren neîmprejmuit a unei proprietăți private. ✓ ***Zona în care se află parcela subiect al evaluării este zona joasă a albiei râului Suha, a cărui maluri nu sunt amenajate cu protecții la inundații fiind zonă cu vegetație spontană riverană cursului râului - luncă***; ***expunerea la inundații și calitatea solului – arocamente ale albiei râului, determină ipoteza specială privind costul de protecție a terenurilor din zonă***; ✓ **Parcela de teren în exclusivitate face obiectul evaluării**. În consecință, *valoarea de piață estimată în baza probabilelor abordării prin venit sau cost nu încorporează efectele unei potențiale deprecieri economice a amplasamentului din care face parte parcela*; ✓ ***Evaluarea este determinată de solicitarea Clientului/Achizitorului de a evalua parcela în starea sa de la data inspecției; nu sunt condiții impuse de proprietar de a se executa dezafectarea terenului (construcții temporare, împrejmuire).*** ✓ Obiectul evaluării are drept scop informarea Clientului și are la bază documentele de identificarea imobilului care conțin informații cadastrale;

[1] *Definiție conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – SEV2025, SEV 102 Tipuri ale valorii, paragraf A10.1 ÷ paragraf A10.4. pag.16 ÷ pag.18*

	✓ Datele utilizate sunt furnizate de documente cadastrale *datate .....2025* – extras de CF COPIE CF 35736 Frasin*, asupra terenului de 950 extravilan –, terenul cu utilizare declarată - „curți construcții";* ✓ ***Funcție de utilizare, estimarea valorii de piață s-a realizat pentru parcela identificată topo 35736, cu utilizarea posibilă identificată la inspecție, valoarea fiind influiențată de tipul de utilizare posibilă și permisivă de amenajare curți construcții, zona este înconjurată de proprietăți private cu utilizare rezidențială / industrială / comercială****;* ✓ Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru veridicitatea și acuratețea informațiilor furnizate de către Client/achizitor prin documentele puse la dispoziție; ✓ În evaluare s-au adoptat ca rezonabile și credibile datele tehnice existente în documentele puse la dispoziția evaluării de către client/achizitor și au fost utilizate în estimarea valorii de piață; ✓ Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară din care face parte parcela evaluată, dreptul de proprietate asupra acesteia fiind deplin; ✓ Parcela se evaluează pe baza premisei ca acesta se află în posesie legală a orașului, proprietarul declarat; ✓ ***Utilizarea probabilă a parcelei si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile tipului de valoare selectat***; ✓ A fost posibilă inspecția imobilului în zona centrală a orașului Frasin, în extravilanul localitatății, acces din stradă, teren în hotar cu proprietăți private; ✓ Evaluatorul consideră premizele adoptate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu are cunoştinţă la data evaluării; ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse a terenului (incluzând, dar fără a se limita la structura fizică, solul și subsolul parcelei, etc) care pot înfluienta valoarea de piață a parcelei. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate sau nu au devenit cunoscute în perioada efectuării evaluării; ✓ Raportul de evaluare nu include un audit de mediu sau un raport detaliat al stării solului, 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 parcela 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. ✓ Rezultatele evaluării pentru licitație incluse în raportul de evaluare sunt valabile numai în ipotezele prezentate, pentru scopul specificat. ✓ ***Ipotezele speciale aferente imobilului – parcelă, sunt prezentate în secțiunile raportului de evaluare care cuprind evaluarea determinând ajustările aplicabile prețurilor de ofertare/vânzare****.*
Specialist:	Pentru misiunea de evaluare a acestui imobil, *evaluatorul nu a apelat sau a folosit un specialist în domeniul topografie / construcții civile*.
Factorii de mediu, sociali și de guvernanță:	Factorii indicați nu au fost identificați ca influență în utilizarea imobilului întrucât *parcela nu este utilizată în ultimii ani de către Client, este păstrată spre a fi introduse în proiecte ulterioare de utilizare sau valorificare proprie sau spre terțe persoane juridice, în ambele cazuri proprietarul fiind orașul Frasin.*
Tipul raportului:	Raportul de evaluare *cuprinde* toate informațiile necesare pentru a furniza Clientului o descriere clară a *termenilor de referință*, activitatea desfășurată, *raționamentele profesionale* aplicate și fundamentarea concluziilor la care s-a ajuns.

	Raportul editat în *formă descriptivă cuprinzătoare*, conținutul fiind conform standardelor de evaluare aplicabile la data raportului[2] însoțit de *scrisoarea de depunere a raportului de evaluare*
Restricţii de utilizare, difuzare și publicare a raportului:	✓ Utilizatorii desemnați care folosesc acest raport de evaluare sunt reprezentanții delegați ai Primăriei, ai Consiliului Local și reprezentanții autorităților cu atribuții de control; ✓ ***Este interzisă distribuția şi reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept****;* ✓ Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma aplicării standardelor de evaluare SEV 2025 în scopul garantării împrumutului, a impozitării; ✓ ***Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport***. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, alţii decât Clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace.
Declararea conformității cu SEV:	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025 respectiv: • *SEV 100 „Cadru general" (IVS 100);* • *SEV 101 „Termenii de referință ai evaluării" (IVS 101);* • *SEV 102 „Tipuri ale valorii" (IVS 102);* • *SEV 103 „Abordări în evaluare" (IVS 103);* • *SEV 104 „Informații și date de intrare" (IVS 104);* • *SEV 105 „Modele de evaluare" (IVS 105);* • *SEV 106 „Documentare și raportare" (IVS 106);* • *SEV 230 „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);* • **GEV 630 *„Evaluarea bunurilor imobile"*** • Glosar 2025

Evaluator,… …

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SKOKAN NICULAE
Legitimația Nr. 16143
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIE
ANEVAR

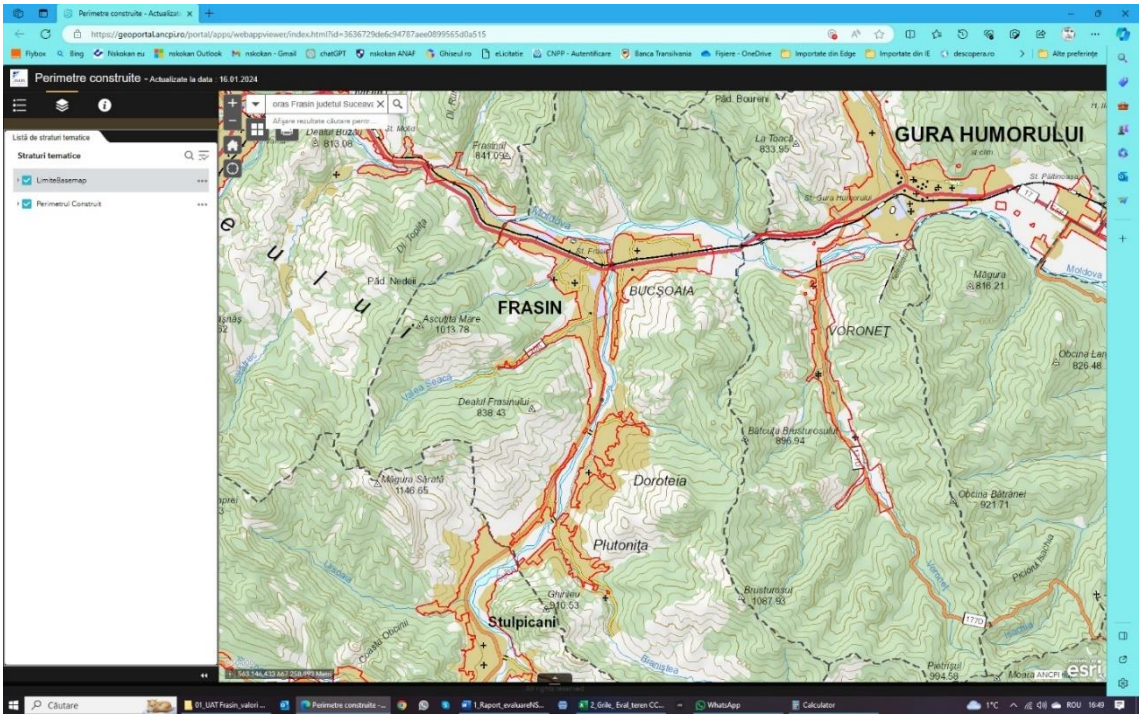
Client, ……

[2] *Conform SEV 106 Documentare și raportare, paragraful 30.6, pag.58 - 59*

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Orașul Frasin, județul Suceava



Oraşul Frasin este o entitate administrativă aparţinătoare a judeţului Suceava, situată între municipiile Suceava şi Câmpulung Moldovenesc. Aşezare bucovineană, oraşul Frasin este situat la confluenţa Suhei cu Moldova, râuri ce o străbat, primul de la sud la nord iar celălalt de la vest la est. În cadrul judeţului, oraşul Frasin are o poziţie relativ centrală, distanţele, în km, faţă de marginile cardinale ale judeţului, în linie dreaptă sunt: la nord – 84 km, la sud – 65 km, spre vest – 75 km,spre est – 80 km . Până la Suceava, capitala judeţului, sunt 43 km, iar până la cele mai apropiate oraşe, Gura Humorului doar 7 km şi Câmpulung Moldovenesc – 25 km . Oraşul Frasin este străbătut de magistrala CFR ce leagă Moldova de Ardeal, de drumul naţional DN 17 de clasificaţie europeană 576 şi de drumul judeţean DJ 177A ce leagă bazinul superior al Moldovei de bazinul Bistriţei . Teritoriul administrativ al oraşului se învecinează la nord cu comuna Mănăstirea Humorului la vest cu comuna Vama, spre sud cu comuna Stulpicani, înspre sud – est comuna Slatina şi la est cu oraşul Gura Humorului. Între aceste limite, oraşul Frasin are o întindere de 87,31 km2 , din care 61% este ocupată de pădure, 35% suprafaţa agricolă, restul fiind ape, drumuri, construcţii şi teren neproductiv.

Oraşul Frasin este unitate administrativ-teritorială care cuprinde populaţie urbană reunită prin comunitate de interese şi tradiţii, fiind alcătuită din 2 localităţi componente : Frasin şi Bucşoaia şi 2 sate aparţinătoare : Doroteia şi Plutoniţa. De precizat este că toate cătunele satelor din depresiunea Frasin sunt considerate sate in anul 1900. După al doilea război mondial, comunele Frasin (cu Bucşoaia) şi Doroteia (cu Plutoniţa) sunt subordonate raionului Gura Humorului care, la rândul său, făcea parte din regiunea Suceava până în anul 1968. În anul 2003 a avut loc ridicarea Frasinului la rangul de oraş.

Localitatea este înconjurată de: Obcina Mare la nord, Obcina Voronețiană la est și Obcina Stânișoarei la vest. Frasin se învecinează cu:

- comuna Vama, la vest și nord-vest;
- comuna Mănăstirea Humorului, la nord-est;
- orașul Gura Humorului, la est;
- comuna Stulpicani, la sud.

Lungimea drumurilor publice este de 28 km pe teritoriul orașului, dintre care drumuri modernizate 11 km și drumuri nemodernizate 17 km. Lungimea liniei de cale ferată care străbate teritoriul localității este de aproximativ 3 km.

Economia locală este reprezentată de multiplele activități ce se desfășoară în teritoriu și anume: exploatarea și prelucrarea lemnului, exploatarea și valorificarea produselor de balastieră, exploatarea produselor de sondă, creșterea animalelor, turismul. Agricultura este reprezentată prin existența unei suprafețe agricole de 3.060 hectare, din care:

suprafață arabilă 560 hectare, pășuni 1.285 hectare, fânețe 1.210 hectare, livezi 5 hectare. Pădurile și terenurile cu vegetație forestieră ocupă o suprafață de 5.351 hectare.

3.2 Descrierea situației juridice

Conform documentaţiei cadastrale datată ... .2025, proprietatea imobiliară este un *teren extravilan,* care se identifică cadastral cu numărul topo 35736 – categorie folosință neproductiv, *cu front și acces din strada,* CF 35736 UAT Frasin.

La data inspecţiei, conform declaraţiei proprietarului, imobilul se găseşte în plinătatea posesiei şi a drepturilor depline asupra acestuia. Imobilul este angajat în concesiune/închiriere terță persoană juridică.

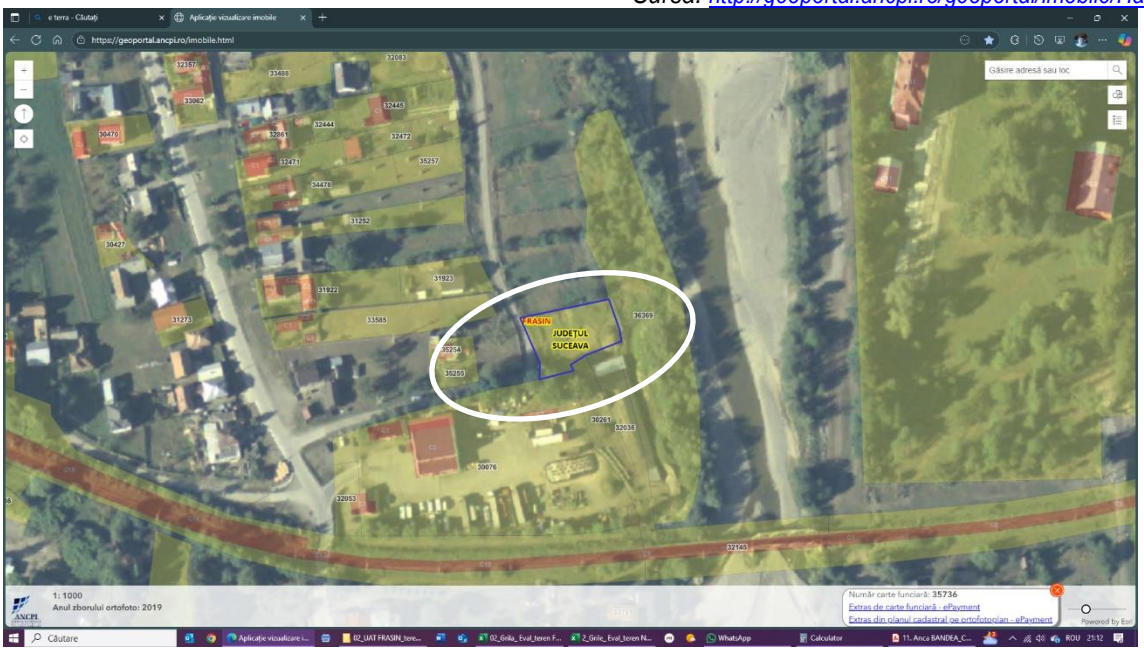
Drepturile asupra parcelei se referă la toate interesele, beneficiile şi drepturile care decurg din deţinerea terenului drept proprietate imobiliară. Fiind **o proprietate privată a comunei**, dreptul proprietarului este consfinţit de Codul Civil respectiv „ *dreptul … de a poseda, folosi şi dispune de un bun în mod exclusiv, absolut şi perpetuu, în limitele stabilite de lege“*.

Terenul se găsește liber de sarcini, **nu sunt sarcini înscrise la data evaluării**.

Harta cadastrală zonală identifică parcela subiect cu număr cadastral 35736 UAT Vama.

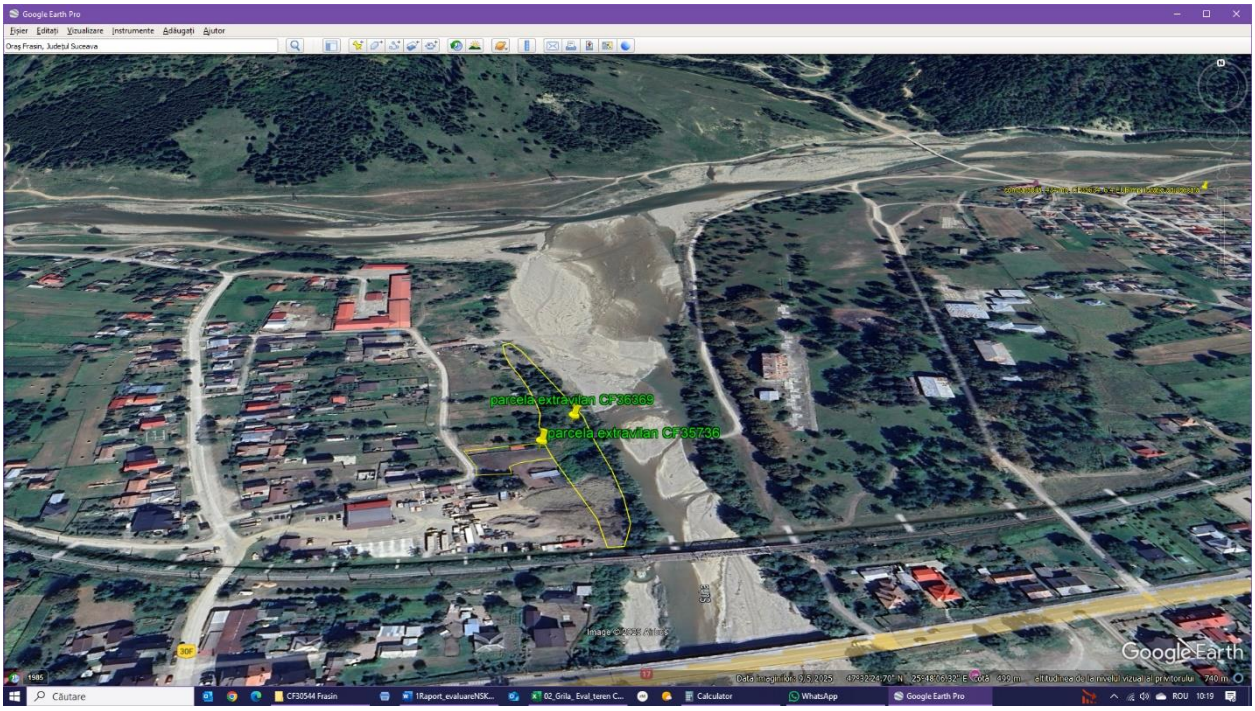


Sursa: http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html



3.3 Descrierea terenului - amenajare

Parcela care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în extravilanul orașului Frasin, zona centrală a orașului, riverană cu râul Suha, în apropierea luncii, pe malul stâng al acestuia, zonă cu parcele libere private. Conform documentelor cadastrale, proprietatea are asigurat accesul din strada (cca 29 m) şi se învecinează pe perimetrul cu proprietăți private. Este prezentă rețeaua de alimentare cu energie electrică și rețeaua de apă și canalizare (necesare pentru activitățile zonei). Acest amplasament format din parcelela extravilan cu utilizare – curte construcții, este evidențiat în imaginea următoare:



3.4 Descrierea construcțiilor și amenajării

Ca proprietate imobiliară de tip teren cu utilizare curentă curte, terenul este împrejmuit. Nu sunt identificate construcții sau amenajări ale terenului.

3.5 Istoricul proprietății subiect; impozite și valori de impozitare

Parcela de teren extravilan cu folosință „neproductiv", nu a fost supusă vreunei vânzări anterioare, aflându-se în utilizarea privată a comunei – teren liber neamenajat.

Proprietatea nu a fost vândută anterior prezentei evaluări. Proprietarul nu au emis oferte de vânzare sau schimb până la data prezentei evaluări din cauze juridice – restricționarea vânzării de teren propietate privată a comunei. Informațiile sunt înscrise în conținutul extrasului de Carte Funciară COPIE (anexat la raport).

4. ANALIZA PIEȚEI

4.1 Tipul de proprietate și definirea pieței

Proprietatea evaluată este de ***tip teren extravilan liber „ocupat cu utilizare curte construcții"***

Piaţa specifică **este cea a** ***parcelelor de teren pentru construcții*****, restricționate, din domeniul privat, extravilan al orașului**.

Zona de delimitare a subpieţei este zona construită a orașului cu cele 4 localități, zona care cuprinde ansambluri de locuinte familiare tip gospodării țărănești. Există activităţi comerciale și

servicii, pe suprafețe de teren care pot permite astfel de utilizare. Zona concentrează o activitate industrială cu istoric semnificativ în prelucrarea lemnului și servicii de reparații auto.

Gradul de ocupare al parcelei este 0,00%, fără construcții.

Caracteristicile proprietăţii evidenţiază în principal:

- *Un grad de ocupare de 0,0% construcții, fiind împrejmuită de gard;*
- *Utilizatorul pentru proprietate este o firmă ce are un service auto limitrof cu parcela de teren;*
- *Piaţa proprietăţii este o piaţă zonală la nivelul unui perimetru cu o rază de cca 5 km, respectiv locală, bine delimitată în teritoriu;*
- *Sunt identificate proprietăţi similare disponibile care asigură comparabilitatea cu atractivitate egală, la concurenţă cu cea analizată.*

4.2 Analiza cererii

Cererea reflectă necesităţile, dorinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele cumpărătorilor.

Pentru analiza cererii s-a procedat la identificarea utilizatorilor pentru tipul de proprietate imobiliară studiată. În ultimii ani – după anul 2022, interesaţi de terenurile din apropierea unor proprietăți private au fost proprietarii persoane fizice sau firmele care au în utilizare astfel de terenuri, care folosesc terenuri ale comunei.

În zona proprietăţii evaluate, cererea potenţială pentru proprietăţi de tip teren pentru construcții este normală, numărul tranzacţiilor esteîn creștere şi determinat de politica de marketing al proprietarului – proprietari privați și/sau proprietăți din domeniul privat al orașului. *Sunt în atenție parcelel de teren identificate cadastral în proprietatea orașului și utilizate de terțe persoane juridice respectiv fizice la data solicitării de a fi cumpărate sau concesionate*.

Cererea este normală, determinată de posibilitățiilimitate de a se asigura astfel de proprietăți iar soluția de concesionare este una din variantele actuale aplicată de proprietar.

4.3 Analiza ofertei competitive – teren liber cu utilitate curți construcții domeniul industrial - comercial

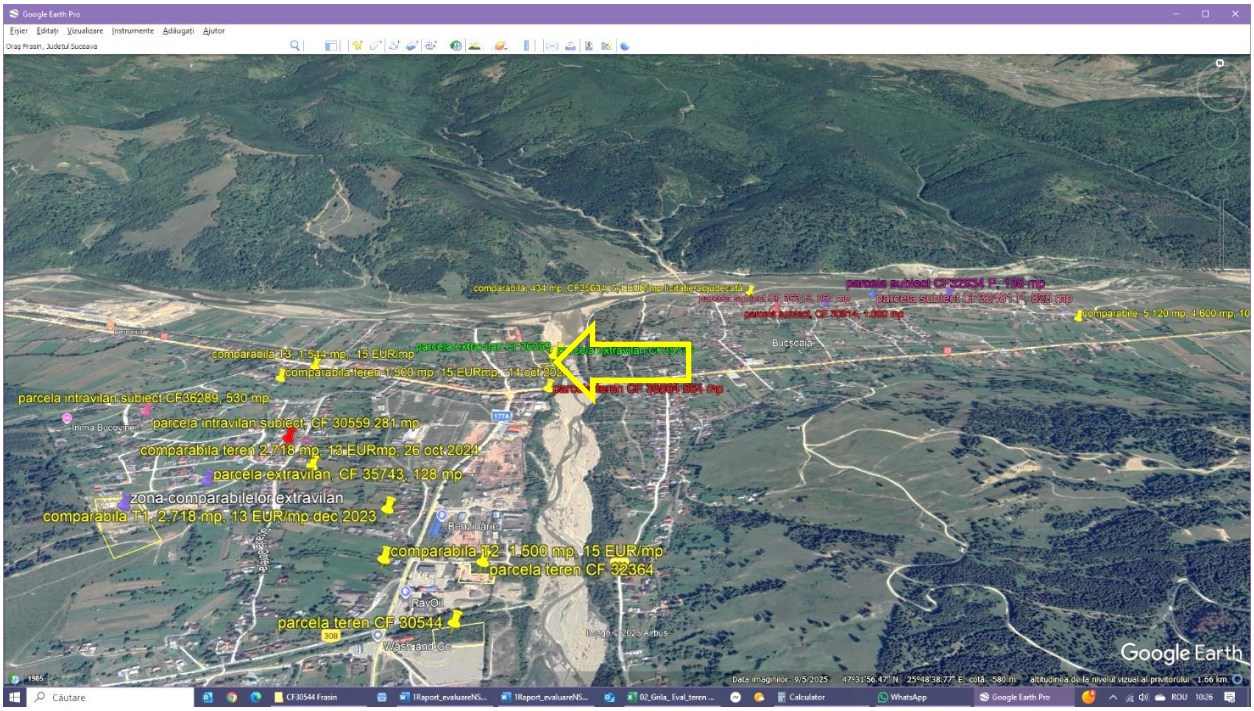
*Oferta reprezintă numărul de bunuri de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate/bun, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a acelui tip de proprietate/activ.*

În prezent, *cu o piaţă în ușoară creștere, oferta pentru teren pentru construcții există*.

Terenurile de construcţie aflate in zona pieței imobiliare din care face parte localitățile orașului sunt cele mai căutate – acolo unde sunt identificate.

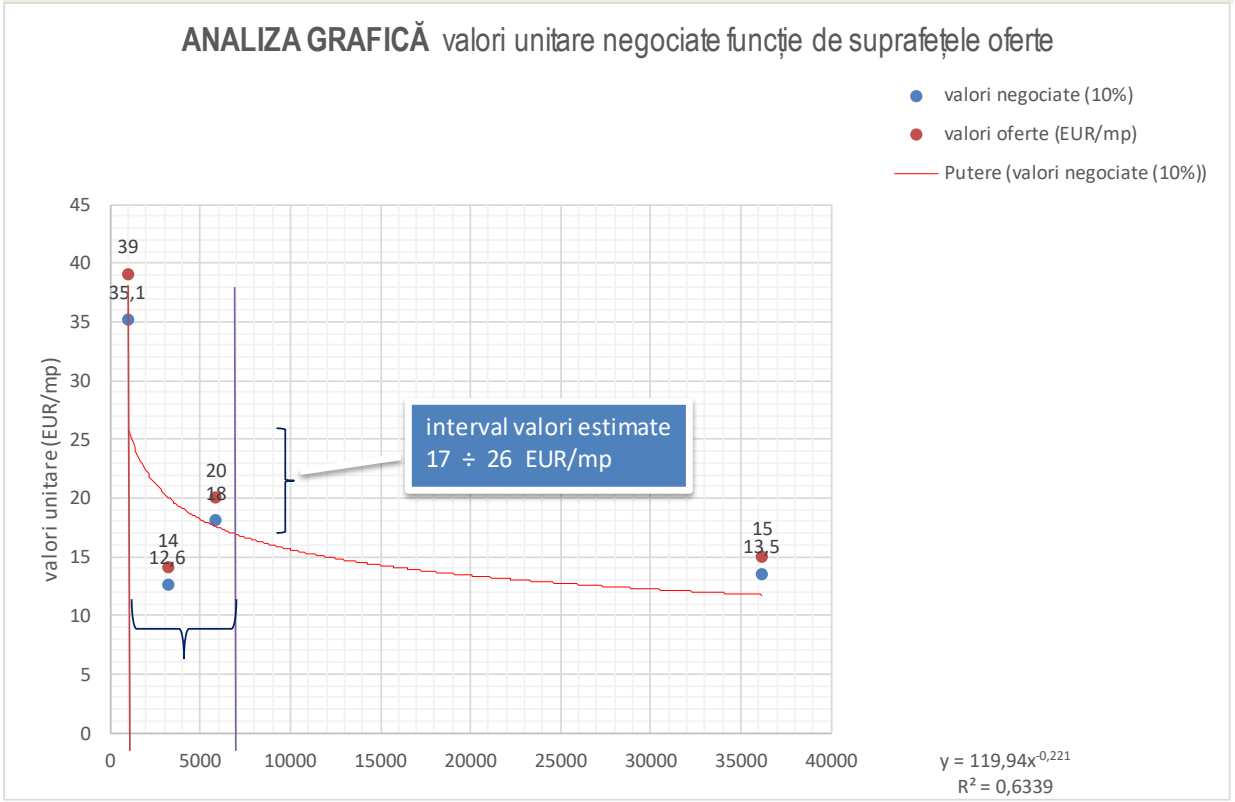
- Oferta de proprietăți similare este evidențiată în zonă, pentru perioada evaluării, **s-au identificat oferte prezentate în anexele raportului de evaluare**[3] și posibil de adoptat în aplicarea metodelor de estimare prin piață, caracteristicele dimensionale și de utilizare fiind elementele de admitere în estimarea valorilor terenurilor subiecte ale expertizei.
- Zona analizată și identificarea ofertelor de vânzare prezente prin afișare în perioada noiembrie 2023 – septembrie 2025 poate fi consultată utilizând imaginea următoare:

[3] *Informațiile care conțin valori ale unor terenuri ofertate spre vânzare sunt identificate în majoritatea cazurilor în OFERTE DE VÂNZARE TEREN intravilan, cu destinație construcții, în site-urile agențiilor imobiliare de specialitate, identificate prin analiza pieței imobiliare a terenurilor din zona comunei vama și a vecinătăților.* ***Ofertele sunt prezentate în anexele raportului de expertiză, paginile ÷ .***



O **analiză grafică**[4] privind prețurile de ofertă competitivă afișate în piață zonală a orașului și în imprejurimi poate fi evidențiată în graficul următor, cu accent pe evoluția prețului unitar de ofertă funcție de suprafața de teren oferită spre vânzare:

suprafețe teren liber (mp)	36170	1000	5886	3225
valori negociate (10%)	13,5	35,1	18	12,6
valori oferte (EUR/mp)	15	39	20	14



[4] *Analiza grafică este o formă de analiză statistică în care evaluatorul ajunge la o concluzie prin interpretarea vizuală a unor date reprezentate grafic și aplicând analiza statistică a curbei de distribuție. O simplă reprezentare grafică a grupelor de date poate ilustra reacția pieței la variații ale elementelor de comparație sau poate reda tendințele sub-piețelor. În analiza statistică a curbei de distribuție, evaluatorul poate aplica diverse formule pentru a determina cea mai bună curbă de distribuție a datelor de piață analizate. Acesta poate determina cea mai adecvată ecuație pentru cea mai bună curbă de distribuție sau poate identifica cea mai adecvată ecuație dintre cele folosite în mod uzual pentru a determina o ajustare.*

Prin extinderea ariei de piață și la zona localităților componente orașului, au fost identificate *oferte de vânzare a terenurilor pentru construcții* iar *grila comparabilelor* este evidențiată în tabelul următor:

comparabila 1	comparabila 2	comparabila 3	comparabila 4
teren intravilan zona centrală	teren extravilan zona periferică Bucșoaia	teren intravilan zona centrală Frasin	teren intravilan zona periferică Bucșoaia
20.09.2025	marți, 23 septembrie 2025	08.09.2025	luni, 29 septembrie 2025
1.000 m.p.	5.886 m.p.	36.170 m.p.	3.225 m.p.
39.000 €	**117.720 €**	**542.550 €**	**45.150 €**
39,00 €/mp	**20,00 €/mp**	**15,00 €/mp**	**14,00 €/mp**
ofertă/ www.OLX.ro	ofertă/www.STORIA.ro	ofertă/www.STORIA.ro	ofertă/www.STORIA.ro

Oferte existente pe această piață zonală sunt evidențiate în anexe la raport fiind adoptate în vederea estimării valorii de piață a parcelei de evaluat.

4.4 Analiza echilibrului pieței

În ultima perioadă, pe piaţa de parcele libere pentru construcții s-a constatat o creștere a preţurilor de tranzacţionare datorită rarității ofertei de vânzare și apariția primelor vânzări de terenuri din proprietatea privată a orașului.

La nivelul orașului Frasin și localitățile componente sunt oferite la tranzacţionare proprietăţi similare, însă, datorită sensibilităţii ridicate a acestei pieţe la acţiunea factorilor externi şi interni este dificil de estimat echilibrul pieţei. Revenirea pieţii imobiliare, pe lângă dezavantajele aduse, va face ca preţurile să fie realiste, obiective, direct proporţionale cu caracteristicile proprietăţii, a amplasamentului.

Piaţa imobiliară aferentă proprietăţii evaluate a devenit ***o piaţă vizibilă şi activă****, cu revenire lentă* respectiv ***o piaţă a vânzătorilor*** pentru că au avantajul posesiei unor astfel de proprietăți.

Situația existentă la data evaluării privind piața specifică tipului de proprietate evaluată permite aplicarea abordării prin piață în stabilirea valorii de piață a unei parcele cu utilizare amenajare curte construcții – comercial servicii.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piaţă, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea.

*Cea mai bună utilizare (**CMBU**) este definită ca fiind „utilizarea probabilă rezonabil şi legală a terenului liber sau a unei proprietăţi construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă şi care are determină cea mai mare valoare“.*
Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii: cea mai bună utilizare a unui teren liber şi cea mai bună utilizare a terenului construit.
Conceptul de cea mai bună utilizare se bazează pe faptul că deşi două sau mai multe parcele de proprietate imobiliară pot fi similare fizic şi localizate apropiat, pot exista diferenţe semnificative în ce priveşte utilizarea potenţială. Modul în care o proprietate poate fi utilizată optim constituie fundamentul pentru determinarea valorii ei de piaţă.
Cea mai bună utilizare a terenului liber este definită a fi utilizarea care determină valoarea maximă a terenului.

Fiind o zonă preponderent de proprietăţi comercial - servicii, utilizarea probabilă şi rezonabilă pentru zonă *este cea de teren pentru construcții – comercial - servicii*.

Analiza tipului de proprietate şi amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de ***proprietate imobiliară „teren extravilan cu utilizare amenajare curți construcții – amplasament”.***

Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este permisibilă legal**, *prin PUZ terenul poate fi încadrat în extravilanul localității*;
- **îndeplineşte condiţia de fizic posibilă**, *terenul are dimensiuni ce permite amenajare și acces stradal;*
- **este fezabilil financiar**, *teren fără restricții ca utilitate și avizare*;
- este **maxim productiv** se refera la valoarea proprietăţii imobiliare in condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii), ***în condițiile anterior prezentate***.

5.2 Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind amenajat

În cazul acestei proprietăţi, **CMBU** va fi determinată în situaţia terenului ocupat fiind o stare de fapt găsită la data evaluării. Alternativele de utilizare posibile legal ale proprietăţii ar putea fi: **posibilă unica utilizarea ca și teren construit.**

CONCLUZIE

Cea mai bună utilizare realizabilă imediat *pentru proprietatea imobiliară analizată este de* ***„teren extravilan pentru amenajare - curte construcții ”***

6. RAȚIONAMENTUL EVALUĂRII ȘI ESTIMAREA VALORII

6.1 Raționamentul evaluării

Evaluarea este realizată în conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare aplicabile la data expertizei - SEV 2025.

Ghidul pentru evaluarea bunurilor imobile GEV 630 indică modalități de abordare în evaluare, accentuează aspectele obligatorii de aplicat și menționat: ***concluzia analizei celei mai bune utilizări****, utilizare curentă dacă nu există indicații de piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării*[5] fiind determinantă în abordare și metoda/metodele de evaluare.

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de *calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile*, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare.[6]

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori sunt:

- *Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului utilizator precum si informații publice (instituții centrale, organizații pe domenii de activitate, etc);*
- *Discuții purtate cu persoanele competente, reprezentanți ai clientului;*
- *Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;*
- *Selectarea tipului de valoare estimată in prezentul raport;*
- *Deducerea si estimarea condițiilor limitative specifice subiectului de care trebuie sa se țină seama;*
- *Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;*

Aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii înscrise în prezentul raport.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, ghidurile si metodologia de lucru recomandate de către standardele SEV 2025.

81. *Valoarea de piață a terenului* trebuie estimată având în vedere *cea mai bună utilizare a acestuia, utilizare care trebuie analizată și argumentată în cadrul raportului de evaluare*.
82. *Metodele de evaluare a terenului liber* sunt următoarele: *comparația vânzărilor*, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.
83. **Comparația vânzărilor** este *cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile*.
88. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind *prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare*, în scopul evaluării terenului subiect.
90. *Elementele de comparație* includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile

[5] Conform SEV 2025, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 37, pag. 114
[6] Conform SEV 2025, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 104, pag. 123

fizice, accesul, utilitățile disponibile, zonarea, precum și orice alte caracteristici cu impact semnificativ asupra valorii.[7]

6.2 **Estimarea valorilor**; Abordarea prin piață; Metoda comparației vânzărilor.

Este dominată de principiul substituţiei care este un principiu de prim rang care se exprimă astfel: „ nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preţ mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeaşi utilitate şi aceeşi atractivitate, într-un interval de timp rezonabil.“

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţiile legale, condiţiile pieţei, data ofertei, localizare, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi CMBU.

Elementele care înfluienţează în mod direct preţul per mp de teren practicate în zona analizată (prin aplicarea corecţiilor %) au fost:

- *Dreptul de proprietate transmis*
- *Restricții legale,*
- *Condiții de finanțare,*
- *Condiții de vânzare,*
- *Condiții ale pieței – data ofertei/vânzării,*
- *Localizare,*
- *Suprafața,*
- *Accesul la teren – front stradal,*
- *Topografia terenului*
- *Eliberare teren/ costuri amenajări*
- *Echiparea tehnico-edilitară a terenului în cauză (utilități),*
- *Utilizare*
- *Cea mai Bună Utilizare (CMBU)*

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile. Sursele de informaţii sunt adeseori legate de publicitatea imobiliară, dar care de cele mai multe ori reflectă "dorinţa" părţilor, vânzători sau cumpărători, nefiind bazate pe tranzacţii efectiv desfăşurate. Alte surse sunt agenţiile de consultanţă şi intermediere, sau firmele de prestigiu în domeniul evaluării, dar care de obicei păstrează confidenţialitatea informaţiilor constituite în baze proprii de date, la care cu greutate se poate avea acces, agentiile imobiliare si presa de specialitate.

Anterior adoptării terenurilor comparabile pentru aplicarea metodei și tehnicii de evaluare a fost efectuată *o analiză a pieței imobiliare în zona adoptată cu o suprafață de cca 5 kilometrii pătrați* astfel cum a fost prezentată în imaginea anterior prezentată (a se revedea pct. 4.3 Analiza ofertei competitive, pag. 14 ÷ 16) și analiza grafică efectuată pentru terenurile din intravilanul orașului Frasin în perioada 2025, august – septembrie.

Ipoteze speciale adoptate în evaluarea parcelei de 950 mp – teren extravilan liber neamenajat – CMBU „ amenajare amplasament”

- Conform obiectivului din evaluare, parcela subiect al evaluării este considerată ***„teren extravilan cu utilizare existentă neproductiv, cu potențial de „amenajare amplasament”***;
- La data evaluării, **această parcelă, identificată ca teren extravilan, a fost evaluată în scopul vânzării**;
- Estimarea valorii se va face (**este făcută**) în ***ipoteza specială de „liber de sarcini”, ipoteză specială care permite estimarea unei valori în situația „de fapt” a angajamentelor existente – intenție de bun valorificabil cu potențial ridicat de randament prin vânzare***. Estimarea valorii de piață se bazează pe ipoteza conform căreia se supune evaluării ***dreptul integral de proprietate asupra terenului***, respectiv se presupune ca parcela este „*liber de sarcini”,* ***stare ce cade în sarcina proprietarului***;
- ***Utilizarea „amenajare curte construcții” este cea adoptată la data evaluării***;

Ajustările aplicate valorilor prețurilor comparabilelor sunt obținute prin cuantificarea diferențieri de valori rezultate prin:

- ***restricții legale*** *– este aplicată diferențierea prin ajustare procentuală a caracterului intravilan vs extravilan, a restricțiilor privind construcții rezidențiale în zona albiei râului;*
- ***suprafața*** *– diferențiere pentru valorile terenurilor în aceeași zonă mediană - centrală a orașului;*

[7] Prevederi din ghidul de evaluare în vigoare GEV 630, aplicabile în evaluarea terenurilor libere

-

- ***utilizarea posibilă (CMBU)*** *– utilizarea comercială - servicii mai defavorabilă decât cea rezidențială;*

restul de caracteristici nu influiențează valorile ofertelor/ prețurilor din vânzare adoptate în evaluare.

Aplicarea ajustărilor prețurilor *pe perechile de date* evidențiate în grila adoptată, folosind ipotezele speciale în evaluare, este evidențiată în *grila de evaluare teren intravilan cu utilizare curți construcții (**GEvalT1**)*[9] următoare:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	comparabila 1	comparabila 2	comparabila 3	comparabila 4
Identificare	**CF 35736**, N, CMBUp=Cc Frasin, zona mal stâng Suha, după podul rutier	teren intravilan zona centrală	teren extravilan zona periferică Bucșoaia	teren intravilan zona centrală Frasin	teren intravilan zona periferică Bucșoaia
data	08.09.2025	20.09.2025	marți, 23 septembrie 2025	08.09.2025	luni, 29 septembrie 2025
Suprafața evaluată	**950 m.p.**	1.000 m.p.	5.886 m.p.	36.170 m.p.	3.225 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		**39.000 €**	**117.720 €**	**542.550 €**	**45.150 €**
Prețul de vânzare / ofertare unitar		**39,00 €/mp**	**20,00 €/mp**	**15,00 €/mp**	**14,00 €/mp**
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
Tip comparabilă		ofertă/ www.OLX.ro	ofertă/www.STORIA.ro	ofertă/www.STORIA.ro	ofertă/www.STORIA.ro
Negociere / interviu	*± 10%*	*3.900 €*	*11.780 €*	*54.250 €*	*4.500 €*
Marja negociere (%) / total		-10% -3,9 €	-10% -2,0 €	-10% -1,5 €	-10% -1,4 €
Preț unitar de vânzare, prin negociere		**35,10 €**	**18,00 €**	**13,50 €**	**12,60 €**
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat		**35,10 €/mp**	**18,00 €/mp**	**13,50 €/mp**	**12,60 €/mp**
Restricții legale - coeficienti urbanistici	extravilan, zonă limitrofă albiei râu Suha	fără restricții, coeficienți PUZ,	trecere intravilan, PUZ	fără restricții, coeficienți PUZ	intravilan, coeficienți PUZ
Ajustare (%) / total	posibilă restricție la construire rezidențial	-35,0% -12,3 €	-35,0% -6,3 €	-35,0% -4,7 €	-35,0% -4,4 €
Preț ajustat		**22,82 €/mp**	**11,70 €/mp**	**8,78 €/mp**	**8,19 €/mp**
Condiții de finanțare	Numerar	similare	similare	similare	similare
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat		**22,82 €/mp**	**11,70 €/mp**	**8,78 €/mp**	**8,19 €/mp**
Condiții de vânzare	Legislație teren domeniul privat	vânzare liberă	ofertă vânzare liberă	ofertă vânzare liberă	ofertă vânzare liberă
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat		**22,82 €/mp**	**11,70 €/mp**	**8,78 €/mp**	**8,19 €/mp**
Condiții ale pieței (data ofertei/vânzării)	08.09.2025	20.09.2025	marți, 23 septembrie 2025	08.09.2025	luni, 29 septembrie 2025
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat		**22,82 €/mp**	**11,70 €/mp**	**8,78 €/mp**	**8,19 €/mp**
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	mediană Frasin, lunca râului Suha / după pod rutier	central, Frasin	periferic, Bucșoaia	central, Frasin	periferic, Bucșoaia
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat		**22,82 €/mp**	**11,70 €/mp**	**8,78 €/mp**	**8,19 €/mp**
CARACTERISTICI FIZICE					
a Suprafața (mărime și formă)	950 m.p.	1000 / rectangular	5886 / rectangular	36170 / rectangular	3225 / rectangular
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	61,5% 5,40 €	0,0 €
b Front stradal - deschidere la drum acces	cca 29 m , la intrarea dinspre stradă	front stradal ... ml	front stradal 30,57 ml	front stradal ... ml	front stradal ... ml
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
c Topografia terenului	plană, liber	plană, liber	plană, liber	plană, liber	plană, liber
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
d Eliberare teren/cost amenajări speciale	Nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Costul estimat al lucrărilor		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat		**22,82 €/mp**	**11,70 €/mp**	**14,18 €/mp**	**8,19 €/mp**
Echiparea tehnico-edilitară (utilități)	en. el., apă-canalizare, gaze, în zonă	en. el., apă- canal, apropiere	en. el., în apropiere	en. el., apă- canal, gaze, apropiere	en. el., apă- canal, apropiere
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat		**22,82 €/mp**	**11,70 €/mp**	**14,18 €/mp**	**8,19 €/mp**
Utilizare posibilă (CMBU)	amenajare amplasament comercial / servicii	curți construcții, rezidențial	curți construcții, rezidențial	curți construcții, industrial-comercial	curți construcții, rezidențial
Ajustare (%) / total		-25,0% -5,7 €	-25,0% -2,9 €	0,0% 0,0 €	-25,0% -2,0 €
Preț ajustat		**17,11 €/mp**	**8,78 €/mp**	**14,18 €/mp**	**6,14 €/mp**
Preț ajustat - estimat		**17,10 €/mp**	**8,80 €/mp**	**14,20 €/mp**	**6,10 €/mp**
Ajustare netă		-51% -18,0 €	-51% -9,2 €	5% 0,7 €	-51% -6,5 €
Ajustare totală brută		€ 17,99	€ 9,23	€ 10,13	€ 6,46
Ajustare brută procentuala		**51%**	**51%**	**75%**	**51%**
număr de ajustări aplicate		3 ajustări	3 ajustări	3 ajustări	3 ajustări

[8] *Analiza de cost este efectuată folosind AI și este prezentată în anexele raportului;*

[9] *Conform SEV 105 MODELE DE EVALUARE:*

- ***Grila de evaluare teren intravilan cu utilizare curți construcții (GEvalT1)** este un model intern, testat și actualizat pentru fiecare utilizare;*
- *GEvalT1 este adecvat utilizării pentru estimarea valorii juste a terenurilor liber respectiv cotă indiviză din inventarul Clientului;*
- *GEvalT1 exprimă acuratețe în funcționare, are caracter complet, este actualizată la condițiile actuale de piață și transparentă în analiză;*
- *GEvalT1 este testată de evaluator de peste cinci ani de aplicare fără rezultate alterate sau neconforme;*
- *GEvalT1 fără limitări semnificative, cuprinde:*
  - *date de intrare admise din analiza de piață efectuată premergător aplicării cu evidențiarea unei ANALIZE GRAFICE a valorilor de oferte/prețurilor de vânzare identificate și certificate din piața imobiliară pentru perioada aplicabilă în cazul evaluării terenurilor;*
  - *ofertele analizate și admise în evaluare sunt evidențiate în anexele raportului prezent, prezentarea fiind conformă extraselor de pe site-urile de specialitate respectiv din baza de date ale evaluatorului.*

Explicarea ajustarilor: *Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative.*	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate absolut
Restricţii legale - coeficienti urbanistici	Aplicare ajustare negativă pentru costul documentaţiei de PUZ, trecere în intravilan cu PUZ, cost estimat la 35% din valoarea proiectului imobiliar restricţionat la rezidenţial
Condiţii de finanţare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiţii de vânzare	Nu au fost necesare ajustari - constrângeri privind înstrăinarea domeniului privat al oraşului
Condiţii ale pieţei (data ofertei/vânzării)	Nu sunt necesare ajustări pentru perioada ofertelor sunt într-un interval apropiat de data evaluării
Localizare	Nu au fost necesare ajustari - zona este mediană a oraşului pentru comparabile, evidenţiată prin valorile ofertate apropiate
Caracteristici fizice	
a Suprafaţa (mărime şi formă)	Aplicare ajustare negativă pentru diferenţierea dimensiunilor comparabilelor aflate în centru, dimensiuni în comparaţie cu dimensiunea subiectului: (35,10 - 13,50)/35,10 = 61,54 respectiv 61,54%
b Front stradal - deschidere la drum acces	Nu au fost necesare ajustari
c Topografia terenului	Nu au fost necesare ajustari
d Eliberare teren/cost amenajări speciale	Nu au fost necesare ajustari
Echiparea tehnico-edilitară (utilităţi)	Nu au fost necesare ajustari
Utilizare posibilă (CMBU)	Aplicare ajustare diferenţiere CMBU între rezidenţial - comercial - industrial servicii; comparare între comercial-servicii şi rezidenţial estimat la 25% în defavoarea rezidenţial
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu *cele mai puţine ajustari* (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

Valoarea estimată a parcelei de teren este următoarea:

Suprafaţa teren extravilan,	**950 m.p.**	opinie unitara	**6,10 €/mp**	*respectiv*	***30,94 RON***
Valoare estimată CF 35736	**5.795 €**	echivalent a	**29.390 RON**		
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0716 lei	la data de	8-sept.-25		

Valoarea recomandată a parcelei identificată cu nr. CAD 35736 – cu CMBU amenajare amplasament, pentru vânzare, determinată printr-o metoda a abordării prin piață este de

29.390 RON, *fără TVA*, *valoare unitară de 6,10 EUR/mp (30,94 RON/mp)*

6.3 Abordarea prin venit

Nu sunt premize pentru aplicarea metodelor bazate pe abordarea prin venit, fiind teren neutilizabil, cu vegetație spontană păşune în lunca râului Suha - proprietate privată, vandabilă.

În determinarea valorii de piață a parcelei subiect nu este posibilă utilizarea unei metode privind abordarea prin venit motivat de lipsa unor informații credibile privind arendarea sau închirierea unor terenuri similar ca amplasamente şi topografie.

6.4 Abordarea prin cost; Metoda extracţia (prin scădere), numită şi abstracţia;

Nu sunt premize pentru aplicarea metodelor bazate pe abordarea prin piață-cost, motivat de lipsa unor informații credibile privind proprietăți similare noi, ofertate spre vânzare, în zona localităților ce alcătuiesc orașul Frasin.

7. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ recomandată:

Prin aplicarea SEV 2025 pentru determinarea valorii de piață,
folosind informațiile care au stat la baza aplicării lui şi utilizarea desemnată,
în opinia evaluatorului,
valoarea de piață a parcelei de 950 mp teren, CF 35736 aflată în proprietatea privată a orașului Frasin, la data de 8 septembrie 2025 este:

29.390 RON, *fără TVA*. *(Valoare unitară 6,10 EUR/mp informativ)*

Valoarea este stabilită pentru data de 08.09.2025 şi exprimată în RON şi EUR şi nu include T.V.A.
La data evaluării cursul pieţei valutare comunicat de BNR era de 5,0716 RON pentru un EUR.

Precizări privind utilizarea valorii de piață:

Valoarea de piață este un tip al valorii estimate în scopul informării clientului și reprezintă rezultatul evaluării pentru licitația de vânzare realizată în baza prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Valoarea recomandată reprezintă valoarea de piață fiind exclusă utilizarea ca valoarea de impozitare, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de Evaluare SEV 2025.

Valabilitatea valorii recomandate este pentru 6 luni de zile, perioadă determinată de dinamica tranzacțiilor din zona de piață a parcelei.

Data raportului: 03.10.2025

Evaluator autorizat:
Niculae SKOKAN, ing.,ec.



www.nskokan.eu
Persoana Fizica Autorizata
evaluator autorizat EI, EPI, EBM, EI

8. ANEXE

8.1 Anexa 1 – Amplasament zonal, plan de amplasament



8.2 Anexa 2 – Documente utilizate in evaluare

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 35736
COPIE

Carte Funciară Nr. 35736 Frasin

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Frasin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	35736	950	Teren imprejmuit partial cu gard de lemn intre pct. 9-10-1.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
22671 / 19/10/2023		
Act Administrativ nr. Hotarare de Consiliu Local 100, din 12/07/2023 emis de CONSILIUL LOCAL FRASIN; Act Administrativ nr. Adeverinta 10786, din 18/10/2023 emis de PRIMARIA ORASULUI FRASIN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **ORASUL FRASIN**, -DOMENIUL PRIVAT-	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

după col. minieră la Poeide

Neutilizabil în circuitul civil

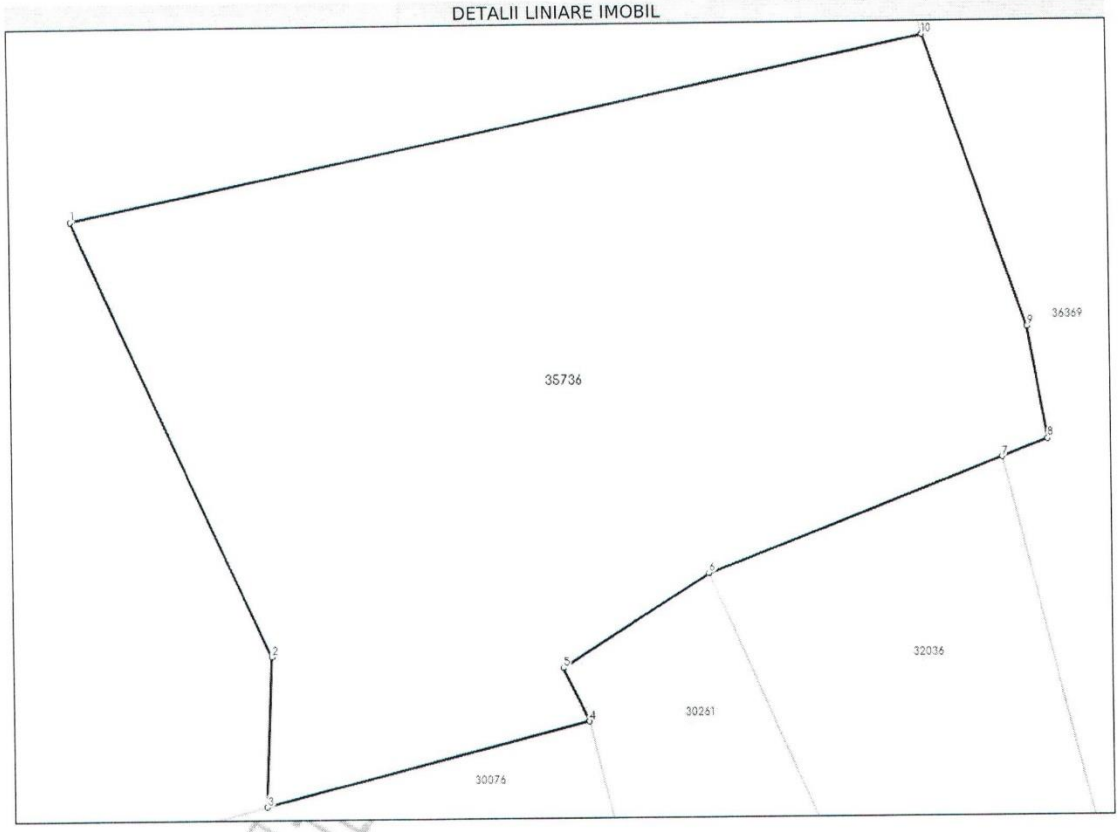
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
35736	950	Teren imprejmuit partial cu gard de lemn intre pct. 9-10-1.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	NU	950	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	22.301
2	3	7.0
3	4	15.5
4	5	2.765
5	6	8.124
6	7	14.728

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

© SKOKAN NICULAE – P.F.A. *Publicarea sau reproducerea sunt interzise* !

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	2.3
8	9	5.331
9	10	14.3
10	1	40.6

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

Neutilizabil in circuitul civil

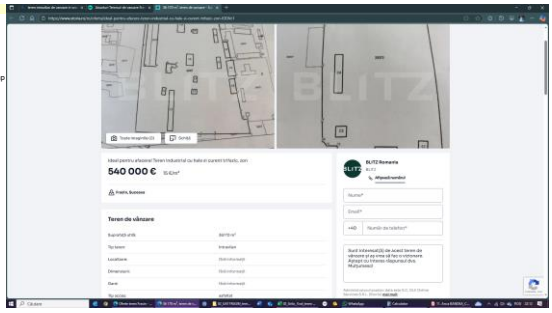
© SKOKAN NICULAE – P.F.A. *Publicarea sau reproducerea sunt interzise* !

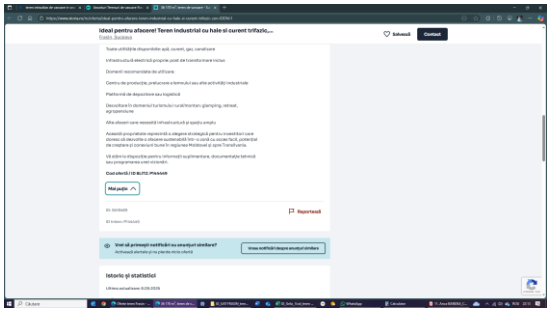
8.3 Anexa 3 – Vânzări / Oferte de vânzare utilizate în evaluare

Comparabila 1

T3 intravilan, ofertă
central, strada principală, industrial
36.170 mp, front .... ml
15,00 EUR/mp.
en. electrică, apă-canalizare, gaze la teren
post de transformare propriu

8 sept 2025, 36.170 mp, 540.000 EUR, 15,00 EUR/mp



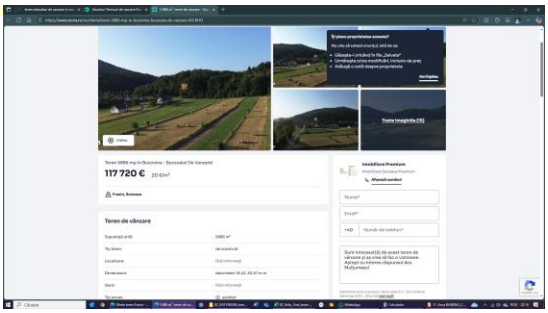


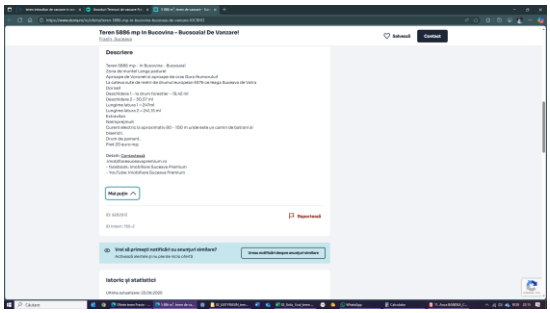
36 170 m², teren de vanzare - Suceava (judet), Frasin - 9518489 • www.storia.ro

Comparabila 2

T2 extravilan, ofertă
periferic, Bucșoaia
5.886 mp, front 30,57 ml
20,00 EUR/mp,
en. electrică, în zonă

23 sept 2025, 5.886 mp, 117.720 EUR, 20,00 EUR/mp



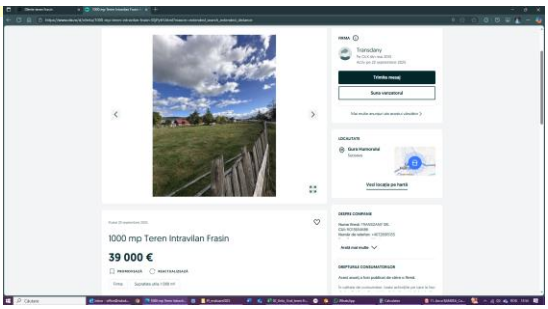


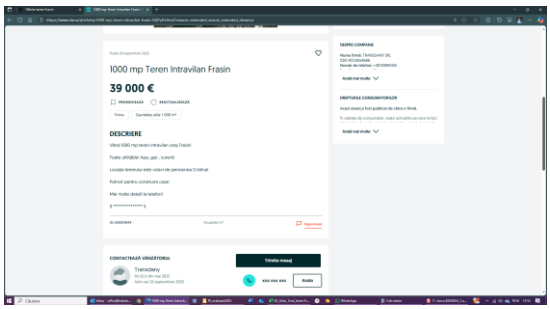
5 886 m², teren de vanzare - Suceava (judet), Gura Humorului - 9262912 • www.storia.ro

Comparabila 3

T1 intravilan, ofertă
central, lângă pensiunea Cristina
1.000 mp, front ... ml
39,00 EUR/mp,
en. electrică, apă-canalizare, gaze, în zonă

20 sept 2025, 1.000 mp, 39.000 EUR, 39,00 EUR/mp



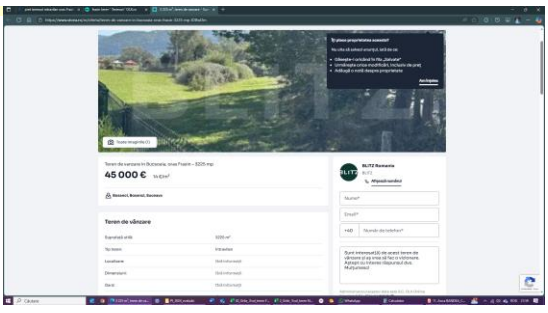


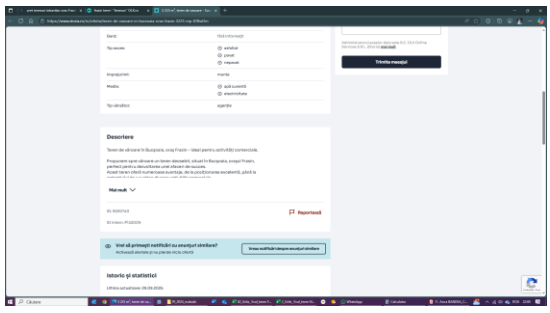
1000 mp Teren Intravilan Frasin Gura Humorului • OLX.ro

Comparabila 4

T4 intravilan, ofertă
periferic, Bucșoaia
3.225 mp, front ... ml
14,00 EUR/mp,
en. electrică, apă canalizare, în zonă

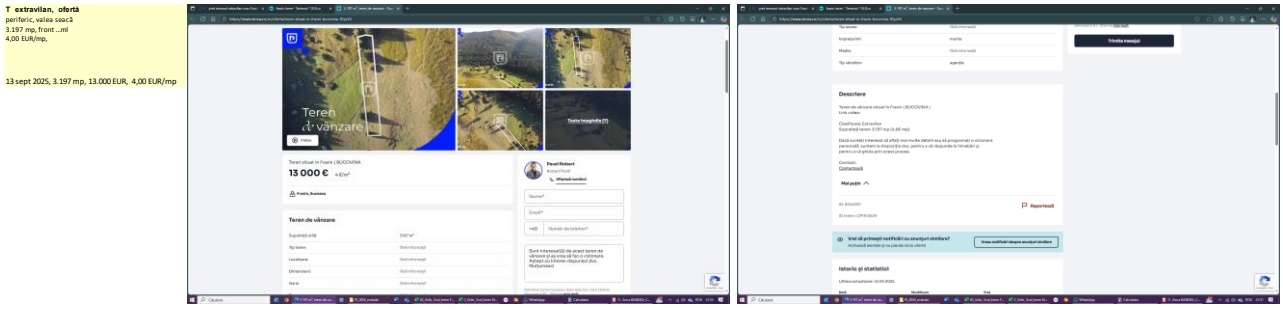
29 sept 2025, 3.225 mp, 45.000 EUR, 14,00 EUR/mp

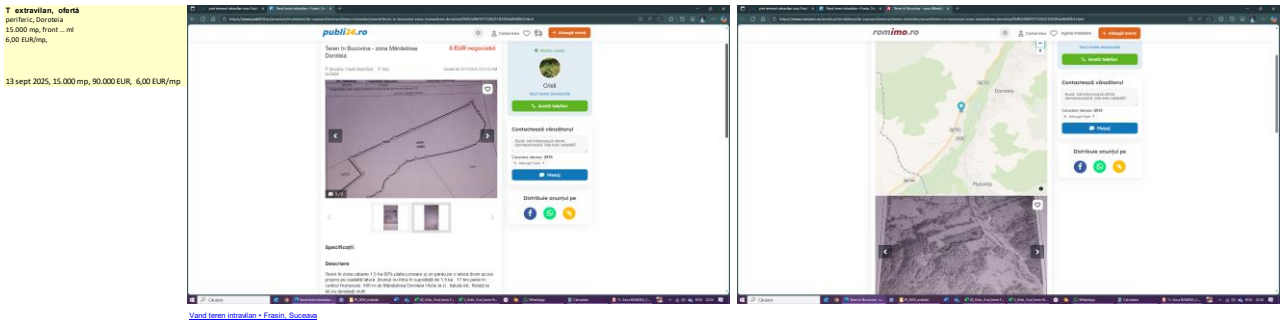




3 225 m², teren de vanzare - Suceava (judet), Bosanci - 8939740 • www.storia.ro

Alte oferte din zona imobiliară Frasin





care este costul unui metru liniar de zid de apărare mal cu înălțimea de 2,5 m, realizat din plasă din sârmă galvanizată pe structură din profile metalice de fier rotund, umplută cu pietre de râu

ChatGPT a spus:

S-a gândit

Iată un deviz **orientativ pe metru liniar** pentru un zid de apărare de mal (≈ gabion), **H = 2,5 m**, realizat din **plasă de sârmă galvanizată pe montanți metalici** și **umplutură cu pietre de râu**. Valorile sunt tipice pentru România și includ materiale + manoperă de bază, fără lucrări speciale de teren.

Ipoteze tehnice (realiste pentru maluri)

- grosime zid: **0,5 m** (pentru stabilitate la 2,5 m înălțime)
- lungime de calcul: **1 m**
- volum pietre: **2,5 m × 0,5 m × 1 m = 1,25 m³**
- plasă galvanizată grea + accesorii (sârmă de legătură/C-clips) și **montanți din fier rotund** la 1,0–1,5 m pas
- talpă minimală, geotextil, săpătură locală

Estimare pe componente (lei/ml, TVA neincl.)

- **Pietre de râu (1,25 m³)**: 250–500 lei (în funcție de sort și transport)
- **Plasă de sârmă galvanizată + confecție panouri/cosuri (≈ 8,5 m²/ml)**: 700–1.100 lei
- **Montanți metalici, ancore, elemente prindere**: 200–350 lei
- **Geotextil drenaj + talpă mică, pietriș drenaj**: 150–300 lei
- **Manoperă montaj gabion + manipulare piatră**: 350–700 lei
  Total orientativ: 1.650 – 2.950 lei / ml (≈ **330 – 590 € / ml**)

Ca reper, pentru structuri similare (garduri/ziduri din gabioane), sursele publice din RO indică frecvent **~100–280 €/ml la 2,0 m înălțime și 0,3 m grosime**, fără particularități de mal; la 2,5 m și 0,5 m grosime costul crește tipic spre intervalul meu de mai sus. Reformex+1

9. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Perioada 1994 – în prezent mi-a permis cumularea unei experienţe privind **evaluarea întreprinderilor EI** , din anul 2007 **evaluarea activelor financiare** (actual – instrumente financiare) **EIF** respectiv **bunuri imobile EPI şi imobile EBM,** autorizat din anul 2013:

- ✓ Evaluarea de societăţi supuse privatizării prin vânzarea de acţiuni:
- ✓ Evaluare acțiuni pentru delistare Legea 151/2014:
- ✓ Evaluarea activelor unor societăţi aflate în diferite situaţii patrimoniale sau economico-financiare, pentru: vânzarea/cumpărarea de active funcţionale sau nefuncţionale de natura clădiri industriale, clădiri speciale, spaţii comerciale, clădiri tip depozite şi clădiri de birouri, cu sau fără dotare (bunuri mobile):
- ✓ Bunuri, aport la capitalul social:
- ✓ Reevaluarea clădiri-terenuri pentru impozitare:
- ✓ Evaluarea de active – proprietăți și bunuri mobile puse sau aflate în garanții bancare sau non bancare: pentru bănci, proprietăți private pentru garanții fiscale, etc
- ✓ Evaluarea de proprietăți private și publice ale primăriilor în vederea vânzării respectiv înventarierii patrimoniale:
- ✓ Evaluare active necorporale:
- ✓ Evaluare proprietăți intelectuale: Brevet de invenție românesc;
- ✓ Evaluări de elemente patrimoniale la societăți în insolvență și faliment:
- ✓ Evaluări de elemente patrimoniale la societăți în reorganizare:
- ✓ Evaluarea afacere firmă

***OFFICE* SKOKAN NICULAE P.F.A.**

Reprezentant
ing., ec. SKOKAN Niculae
telefon: **0744 643 637**

e-mail: office@nskokan.eu
Telefon: +40 744 643 637
Fax:
Site: www.nskokan.eu

Rapoartele de evaluare realizate de *OFFICE SKOKAN NICULAE* sunt realizate cu respectarea Standardelor ANEVAR şi a Codului Etic al Profesiei de Evaluator.

Asigurare profesională – Aon Romania Broker de Asigurare Reasigurare, partener ALLIANZ TIRIAC prin certificat nr. 51634/03/01/2025, până pe 31.12.2025.

Procesul verbal de recepție a prestării serviciilor de evaluare

Încheiat astăzi, ... octombrie 2025 în localitatea Frasin, la Achizitor – UAT FRASIN

SKOKAN NICULAE-Persoană Fizică Autorizată, cu sediul în mun. Suceava, bd. George Enescu, nr.2, bloc 7, sc. D, AP.24, jud. Suceava, Tel/0744643637 E-mail: **office@nskokan.eu,** înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Suceava, cont bancar RO92BTRLRONCRT0387425701 deschis la BANCA TRANSILVANIA sucursala Suceava, în calitate de PRESTATOR, reprezentată de dl. SKOKAN NICULAE, evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația nr. 16143,

și

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - FRASIN cu sediul în orașul Frasin, telefon: +40230235334 , fax: +40230235334, e-mail: registratura@primariaorasuluifrasin.ro primariafrasin@yahoo.com , CUI: 4535651, Cont trezorerie: RO22TREZ59421180250XXXXX deschis la Trezoreria orașului Gura Humorului, reprezentată prin Primar – ing. **BALAN Marinel**, în calitate de **Achizitor**,

au întocmit prezentul Proces verbal privind următoarele:

1. Prin prezentul proces verbal se atestă faptul că Prestatorul a predat și Achizitorul a primit Raportul de evaluare nr. **NSK081/2025** pentru **parcela teren intravilan CF 35736** conform achiziție SEAP și Contractul de servicii nr.115/06.09.2025 // ... /... .09.2025 pct.4 Obiectul contractului, toate în 2 (două) exemplare;

2. Achizitorul va achita onorariul Prestatorului pentru faza de plată contractuală (**850 RON**), preț conform achiziție SEAP și Contractul de servicii nr.115/06.09.2025 // ... /... .09.2025;

3. Prestatorul a restituit Achizitorului acte și documente în original primite pe durata efectuării evaluării conform prevederilor Contractului;

4. Toate obligațiile Părților reieșite din contractul sunt executate la data predării, Achizitorului revenindu-i obligația plății ulterioare a onorariului evidențiat în SEAP;

5. Prezentul Proces verbal este întocmit în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare dintre părți.

Am predat	**Am primit**
Niculae SKOKAN, ing., ec.	**UAT Vama**
Persoană Fizică Autorizată	Primar BĂLAN Marinel, ing.

R O M ÂN I A
JUDEŢUL SUCEAVA
ORAȘUL FRASIN
PRIMAR
Nr. 156 din 31.12.2025

PROIECT

H O T Ă R Â R E

privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in extravilanul orasului Frasin in suprafata de 5000 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.36369 din Cartea Funciara nr.36369 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava

Consiliul local al orașului Frasin, judeţul Suceava;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul orașului Frasin, judeţul Suceava, înregistrat la nr.11735 din 31.12.2025 ;

- raportul de specialitate al Compartimentului urbanism, mediu și fond funciar, înregistrat cu nr.11736 din 31.12.2025 ;

- extrasul de carte funciara eliberat de catre BCPI Gura Humorului;

- raportul de evaluare nr.NSK 082rev din 03.10.2025 întocmit de P.F.A. Skokan Niculae - evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr.9263 din 14.10.2025;

- avizul Comisiei de specialitate nr.1 pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecţia mediului şi turism si al Comisiei de specialitate nr.3 pentru administraţia publică locală, juridică şi de disciplină, apărarea ordinii şi liniştii publice, a drepturilor cetăţenilor;

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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se aprobă **Studiul de oportunitate** nr.11734 din 31.12.202 privind vanzarea terenului situat in extravilanul Orașului Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava în suprafață de 5000 mp ce se identifică cadastral cu pf nr.36369 înscris în CF 36369 Frasin, intocmit de către Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului potrivit **anexei nr. 1**, care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.2 Se însușește **Raportul de evaluare** nr.NSK 082 rev din 03.10.2025 întocmit de P.F.A. Skokan Niculae - evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr. 9263 din 14.10.2025, 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, judeţul Suceava, situat în extravilanul Orașului Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce se identifica cadastral cu pf nr.36369 din CF 36369 UAT Frasin în suprafață de 5000 mp.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitatiei de 149.610 lei.

Art.4 Se aprobă **Documentatia de atribuire** aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 5000 mp, proprietate privată a orasului Frasin, județul Suceava, situat în extravilanul localitatea Frasin, orașul Frasin, județul Suceava, identificat în CF 36369 UAT Frasin cu nr. cadastral 36369, în suprafață de 5000 mp, conform **anexei nr.3** care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.5 Contravaloarea documentatiei cadastrale si a raportului de evaluare vor fi suportate de catre noul proprietar al suprafetei de teren ce se identifica cu parcela funciara nr. 36369 din Cartea Funciara nr. 36369 Frasin.

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

Art.7 Se desemnează membru în **Comisia de soluționare a contestațiilor** doamna/ domnul consilier local _____ și membru supleant doamna/ domnul consilier local _____.

Art.8 Ofertele se depun si se inregistreaza la Primaria orasului Frasin – Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului in **Registru oferte** potrivit modelului din **anexa nr.4** la care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.9 Primarul orașului Frasin și secretarul general al orașului Frasin se împuternicesc să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Art.10 Primarul orașului Frasin, prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prezentei hotărâri .

Art.11 Secretarul general al orașului Frasin va comunica prezenta hotărâre persoanelor interesate.

I N I Ț I A T O R ,
P R I M A R
ing.Marinel BALAN

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI,
Tatiana LUPAȘCU

Anexa nr. 1 la H.C.L.Frasin nr._____ din _____

STUDIU DE OPORTUNITATE nr.11734 din 31.12.2025

privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in extravilanul orasului Frasin in suprafata de 5000 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.36369 din Cartea Funciara nr. 36369 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava

1. **Prezentarea generală**

Terenul care face obiectul vânzării este amplasat in orașul Frasin, localitatea Frasin, judetul Suceava în suprafaţă de 5000 mp, identificat în CF 36369 UAT Frasin, nr. cadastral 36369.

2. **Regimul juridic**

Terenul ce se propune spre vânzare aparţine domeniului privat al orașului Frasin, judetul Suceava. Suprafața de teren situată în extravilanul orașului Frasin, este identificat cadastral conform prezentării de mai sus si a planului de situaţie anexat.

3. **Necesitatea:**

S-a solicitat Primăriei orașului Frasin aprobarea vanzarii acestei suprafete de teren aparţinând domeniului privat al orașului Frasin, situată în extravilanul orașului.

Terenul care face obiectul solicitării are următoarele caracteristici:

- este situat în extravilanul orașului ;
- aparţine domeniului privat al orașului ;
- este înscris în CF 36369 UAT Frasin potrivit evidențelor B.C.P.I. Gura Humorului
- nu este ipotecat și nu are alte interdicţii de înstrăinare ;
- amplasamentul studiat nu face obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate in 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 menţionat generează următoarele beneficii :

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, cu atât mai mult cu cât imobilul in cauza nu a adus, pana in prezent, venituri la bugetul local ;
- necesitatea dezvoltarii zonei din punct de vedere economic si social;
- impactul pozitiv asupra aspectului arhitectural zonal conferit de zonele îngrijite si eventualele constructii ce vor putea fi edificate pe acest teren ;
- întreţinerea spatiilor aflate în vecinătatea acestui teren ;
- necesitatea realizarii acestor venituri in vederea implementarii unor alte investitii de maxima prioritate si importanta pentru comunitatea locală .

5. **Legalitatea**

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al orașului Frasin este justificat si susţinut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative in vigoare:

- prevederile art.129 alin.(6) lit.b) si 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 unităţilor administrativ - teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
(2) Stabilirea oportunităţii vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ - teritoriale şi organizarea licitaţiei publice se realizează de către autorităţile prevăzute la art. 287, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
(3) Vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile aparţinând unităţilor administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, respectiv a consiliului local al comunei, al oraşului sau al municipiului, după caz.
(4) Garanţia se stabileşte între 3 şi 10% din preţul contractului de vânzare, fără TVA.
(5) Cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.
(6) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii preţului 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 preţului.”

Propunerea privind vânzarea prin licitaţie publica a unui teren aparţinând domeniului privat de interes local al orașului, consideram, ca este necesara si legala, drept pentru care consider oportun sa faca obiectul unui proiect de hotărâre în acest sens.

Proiectul de hotărâre impreuna cu întreaga documentaţie, va fi supus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al orașului Frasin.

Consilier,
Brădățan Ioan Dan

PRIMAR,
ing. Marinel BALAN

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI,
Tatiana LUPASCU

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

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

aferenta procedurii de vanzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 5000 mp ce se identifica cu parcela funciara nr. 36369 din Cartea Funciara nr. 36369 Frasin, 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. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea imobilului – teren – destinat vânzării

(1) Imobilul – teren care face obiectul vânzării se află situat în extravilanul orașului Frasin, localitatea Frasin, judetul Suceava.
(2) Imobilul – teren are o suprafață de 5000 mp, este proprietatea privată a Orașului Frasin, judeţul Suceava, identificat în CF nr. 36369 Frasin, nr.cad. 36369.
(3) Vecinătățile amplasamentului:

N – Orasul Frasin ,
V - Orașul Frasin și SC Alcarom SRL,
E – Orasul Frasin ,
S - S N CFR,

(4) Potrivit documentelor cadastrale, terenul are forma regulată, cu ieșire în strada Stadion la nord.
(5) Vânzatorul 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 aplicata: Atribuirea contractului de vânzare se va face prin procedură de licitaţie 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 500 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 14.961 lei reprezentand 10% din prețul de pornire al licitației, fara TVA.
(3) Garanția de participare la licitație, calculată la prețul de pornire, depusă de ofertantul câștigator 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 Primariei 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. <u>Elemente de preț</u>:

(1) Prețul de pornire al licitaţiei pentru vânzarea terenului este de 149.610 lei, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit P.F.A. Skokan Niculae - evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr.9263 din 14.10.2025.

(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. <u>Desfășurarea licitației publice</u>:

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

(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 desfășoara dupa metoda licitatiei publice deschise cu oferta în plic sigilat, conform precizărilor din INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFAȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE" din CAP.II – FISA DE DATE A PROCEDURII

2.5. <u>Condiţii de eligibilitate</u>:

(1) Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit taxa de participare la licitaţie și garanţia de participare;

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

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, 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 durata 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 privata a Orașului Frasin este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.

2.6. Drepturile şi obligaţiile părţilor

2.6.1. ***Drepturile și obligaţiile vânzătorului:***

(1) Vânzătorul are dreptul să solicite constituirea de taxe și garanţii de participare la licitație.
(2) Vânzătorul are dreptul să rețină garanția de participare la licitaţie în cazul în care adjudectarul nu semnează contractul de vânzare-cumparare în termenul legal.
(3) Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în condițiile legii.
(4) Vânzătorul are obligaţia să pună la dispoziţia cumpărătorului terenul liber de orice sarcini.
(5) Vânzătorul are obligaţia să predarea terenul către cumpărător prin proces - verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data încasării preţului/încheierii contractului.

2.6.2. ***Drepturile și obligaţiile cumpărătorului:***

(1) Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.
(2) Cumpărătorul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele bunului care face obiectul contractului de vânzare – cumpărare.
(3) Cumpărătorul are obligaţia 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 obligaţia de a achita preţul terenului stabilit în urma procedurii de licitație până cel târziu la data semnarii 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. Protecţia datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei documentatii de atribuire, vânzătorul are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

3. CONDIŢII DE VALABILITATE ALE OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.
(2) Ofertele se redactează în limba română.
(3) Ofertele se depun la sediul Primariei orașului Frasin – Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.
(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta *(“LICITAȚIE PUBLICĂ pentru vânzare teren in suprafata de 5000 mp inscris în CF*

36369 Frasin, situat in localitatea Frasin, oraşul Frasin, judetul Suceava"A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA DE _____ORA _____).

Plicul exterior va trebui să conţină:

a. o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b. acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor vanzatorului ;
c. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conţine oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, bunul pentru care oferteaza si evident preţul 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 conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vanzator.
(9) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.
(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa 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) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.
(13) Ofertele sunt valabile daca îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini al licitaţiei.
(14) Modul de elaborare si prezentare al ofertelor sunt prezentate in 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. <u>Contractul de vânzare-cumpărare</u>

(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 vanzare
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 câștigator 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. <u>Predarea-primirea bunului</u> 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 in calitate de primar, cu sediul in Orașul Frasin, localitatea Frasin, Calea Bucovinei, nr.85, judetul Suceava, C.P. 727245, Cod fiscal: 4535651 Telefon: **0230-235334;** Fax: **0230-235334** E-mail**: registratura@primariaorasuluifrasin.ro**

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

2.1 Procedura de atribuire

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

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

2.2. Anunţul de licitaţie

(1) Anunţul de licitaţie se va intocmi dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre Consiliul local al orașului Frasin si se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-unul de circulaţie locală si pe pagina de internet a Primariei orașului Frasin.

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

a) informaţii generale privind vânzătorul precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informaţii generale privind obiectul vânzării, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie vândut ;

c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul vânzâtorului, de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, unde este cazul; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informaţii 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 şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

2.3. Obtinerea documentației de atribuire

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita si de a obtine **documentaţia de atribuire**.

(2) Vânzătorul opteaza pentru obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoanele interesate prin asigurarea accesului direct, nerestrictionat si deplin, prin mijloace electronice la continutul documentatiei de atribuire, fiind postata pe site-ul oficial al Orașului Frasin adresa **https://www.primariaorasuluifrasin.ro/vanzare-concesionare-inchiriere-teren/**

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

(4) Vânzătorului are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(5) Vânzătorul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut documentaţia 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 obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

2.4. Conditii financiare de participare la licitație

În vederea participării la licitaţie, ofertanţii sunt obligaţi să achite la casieria instituţiei sau cu Ordin de plata în conturile beneficiar ORAȘUL FRASIN cod fiscal 4535651 astfel:

- Taxa participare IBAN RO22TREZ59421180250XXXXX in cuantum de 500 lei ,
- Garantie de participare IBAN RO65TREZ5945006XXX000472 in cuantum de 14.961lei, conturi deschise la Trezoreria orasului Gura-Humorului.

2.5. Depunerea ofertelor

(1) Ofertele se depun la sediul Primăriei orașului Frasin – Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului, 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. <u>Comisia de evaluare</u>

(1) Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

(2) Comisia de evaluare adopta decizii cu votul majoritătii 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 urmatoarele persoane:

a) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusiv cu ofertantul, persoana fizica;

b) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusiv cu ofertantul, cu persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, persoane juridice, terti sustinatori sau subcontractanti propusi ;

c) persoane care detin parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi sau persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi ;

d) membri in cadrul consiliului de administratie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului si/sau actionari ori asociati semnificativi persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusive ori care se afla in relatii comerciale cu persoane sau functii de decizie in cadrul unitatii contractante.

(5) Membrii comisiei de evaluare au obligatia sa respecte confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

(6) Comisia de evaluare va solicita depunerea in plic inchis a unei noi oferte financiare, in vederea stabilirii ofertantului castigator, in cazul in care 2 ofertanti au ofertat acelasi pret**.**

2.7. <u>Licitația</u>

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

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

(3) Plicurile închise și sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(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 "*Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*".

(5) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin 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 toţi membrii Comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

(7) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în "*Caietul de sarcini*" si "*Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*".

(8) În urma analizării ofertelor de către Comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(9) În baza procesului - verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (8), Comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vanzatorului.
(10) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului Comisiei de evaluare, vanzatorul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
(11) Raportul prevăzut la alin. (9) se depune la dosarul licitației.

2.8. <u>Determinarea ofertei castigatoare</u>

(1) Comisia de evaluare stabileşte oferta câștigătoare, ţinând seama de criteriul de atribuire, prevazut in "*Informații privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare*". Oferta câștigătoare este oferta care conține cel mai mare preț ofertat.
(2) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasați 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 întocmeşte procesul - verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
(4) În baza procesului - verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la pct. 2.7. alin. (8), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite vânzătorului.
(5) Vânzătorul are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.
(6) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea "Raportului de evaluare" al Comisei de evaluare, vânzătorul informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat castigator despre alegerea sa si pe ceilalti ofertanţi 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. <u>Dispozitii finale</u>

(1) Fiecare participant poate depune o singura oferta.
(2) Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.
(3) Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire prevazut in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

3.1. ELABORAREA OFERTELOR

(1) Oferta reprezinta angajamentul ferm al ofertantului in conformitate cu documentele licitatiei, este secreta si se depune in vederea participarii la licitatie.
(2) Oferta trebuie sa fie ferma si redactata in limba romana.
(3) Oferta este supusa clauzelor juridice si financiare inscrise in documentele ce o alcatuiesc.
(4) Organizatorul licitatiei are dreptul, prin comisia de evaluare, sa descalifice orice ofertant care nu indeplineste prin oferta prezentata una sau mai multe cerinte din documentele licitatiei.
(5) Depunerea ofertei reprezinta manifestarea vointei ofertantului de a semna contractul de vanzare-cumparare al bunului licitat, pentru a-l exploata conform legislatiei in vigoare.
(6) Revocarea ofertei de catre ofertant in perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anuntului de licitatie, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare.
(7) Revocarea de catre ofertant a ofertei dupa adjudecare, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare si, daca este cazul, plata de daune-interese de catre partea in culpa.

3.2. PREZENTAREA OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei.
(2) Ofertantii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.
(3) Ofertele se depun la Primaria orașului Frasin – Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului, pana la data limita precizata in anuntul procedurii de licitatie.
(4) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vanzatorul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.
(5) Pe plicul exterior se va indica doar obiectul vanzarii pentru care este depusa oferta *(“LICITAȚIE PUBLICĂ pentru vânzare teren in suprafata de 5000 mp inscris în CF 36369 Frasin, situat in localitatea Frasin, orașul Frasin, judetul Suceava”A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA DE _____ORA _____).* Alte inscrisuri atrag descalificarea ofertantilor.
(6) Plicul exterior va trebui sa contina:

A. Documente pentru persoane juridice:

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

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

3.certificatul de inmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comertului –copie

4.certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor – original/copie

5.declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in insolventa, faliment sau lichidare - **original**, potrivit anexei nr.3 insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului său de identitate ;

6. imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului său de identitate ;
7.certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor- original ;
8.certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii-administrativ teritoriale unde isi are sediul, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor- original ;
9.copie dupa documentul care dovedeste achitarea garantiei de participare ;
10.copie dupa documentul care dovedeste achitarea taxei de participare ;
11.declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ teritoriale în ultimii 3 ani și din culpă proprie nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul - **original**, potrivit anexei nr.4 insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului său de identitate
12. declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca intrat in posesia caietului de sarcini a licitației- **original**, potrivit anexei nr.5 insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului său de identitate ;
Notă : Documentele in copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant.

B. Documente pentru persoane fizice:
1.fisa cu informatii privind ofertantul – potrivit anexei nr.1
2.declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari – potrivit anexei nr.2
3.actul de identitate - copie;
4.imputernicire notariala in original/copie legalizata, acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului său de identitate; - daca este cazul
5.certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana fizica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original ;
6.certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii-administrativ teritoriale unde isi are domiciliul care sa ateste ca persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor-original ;
7.copie dupa documentul care dovedeste achitarea garantiei de participare ;
8.copie dupa documentul care dovedeste achitarea taxei de participare ;
9.declaratie pe proprie raspundere că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ teritoriale în ultimii 3 ani și din culpă proprie nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul - **original**, potrivit anexei nr.4
10. declaratie pe proprie raspundere ca intrat in posesia caietului de sarcini a licitației- **original**, potrivit anexei nr.5 ;
Notă : Documentele 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 licitatiei.
(8) Pe plicul interior se vor scrie doar numele/denumirea ofertantului precum si domiciliul / sediul social al acestuia, după caz.
(9) Fiecare participant depune o singura oferta.
(10) Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire, prevazut in anuntul de licitatie, vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.
(11) Plicurile interioare care nu sunt sigilate, 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 CÂȘTIGĂTOARE

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

4.2. În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasați 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 obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentaţia de atribuire.
(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vănzătorul are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către Comisia de evaluare şi se transmite de către vânzător, ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii Comisiei de evaluare.
(4) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea vânzatorului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
(5) Vânzătorul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6) Oferta castigatoare este oferta cu cel mai mare preț ofertat.
(7) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasați 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 întocmeşte procesul - verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.

4.4. DETERMINAREA OFERTEI CĂŞTIGĂTOARE

(1) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentaţia de atribuire.
(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vânzătorul are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către vânzător ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
(4) Ofertanţii 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 apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6) Oferta câștigătoare este oferta care cu cel mai mare preț ofertat.
(7) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare cu plic închis pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se fce prin completarea unui nou formular de ofertă de către fiecare ofertannt aflat la egalitate.
(8) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul - verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
(9) Vânzătorul are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunţ de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
(10) Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
b) data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a;
c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;
d) numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;
e) denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;
f) durata contractului;
g) nivelul chiriei;
h) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;
i) data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;
j) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

(11) Vânzătorul are obligaţia de a informa ofertanţii 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 obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(13) În cadrul comunicării prevăzute la alin.(11) vânzătorul are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

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

(1) Prin excepţie 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 situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.
(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a. în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie 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 secţiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.
(4) Vânzătorul are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi 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 in 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 si soluționa contestațiile in termen de 5 zile lucrătoare de la depunerea acestora. Comisia de soluţionare a contestaţiilor propune admiterea/respingerea contestaţiei prin referat semnat de toti membrii.
(3) În cazul în care contestaţia este fondată, Comisia de evaluare va revoca, decizia de desemnare a ofertantului câştigător şi o va notifica tuturor ofertanţilor, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea referatului Comisiei de soluţionare a contestaţiei.
(4) În cazul unui răspuns negativ la contestaţia depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la introducerea unei acţiuni în justiţie la Secţia de contencios administrativ a Tribunalului Suceava .
(5) Contestaţia administrativă suspendă derularea procedurii de vânzare până la soluţionarea ei.

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

6.1. CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPARARE

(1) Drepturile si obligatiile partilor se stabilesc prin **contractual de vanzare-cumparare** si in conformitate cu Caietul de sarcini.

(2) Contractul de vanzare-cumparare va fi incheiat in forma scrisa, autentificata, sub sanctiunea nulitatii absolute.

(3) Continutul contractului de vanzare-cumparare va cuprinde urmatoarele clauze obligatorii:

a) părțile contractante

b) obiectul contractului

c) prețul de vanzare

d) drepturile și obligațiile părților

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

6.2 Contractul de vanzare-cumparare va fi incheiat în limba română, în doua 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, judetul Suceava, CIF 4535651, în calitate de vanzator, pe de o parte,

şi

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 funcţia 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 extravilanul orașului Frasin, localitatea Frasin, judetul Suceava, identificat în CF 36369 UAT Frasin, nr. cadastral 36369, în suprafață de 5000 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 inscris.

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

Anexa nr.1

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)

Anexa nr.2

Declaraţie de participare la licitaţia publică

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

Sau

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

în calitate de **ofertant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil – teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 36369 din CF 36369 Frasin in suprafata de 5000 mp organizată in data _____orele_____ la sediul Primăriei orașului Frasin declar prin prezenta următoarele:

- informaţiile conţinute de documentația depusă sunt adevărate şi complete din toate punctele de vedere ;
- consimt descalificarea mea de la procedura de licitaţie publică în condiţiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate şi/sau incomplete în orice privinţă ;
- oferta prezentată a fost concepută şi formulată în mod independent faţă de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înţelegeri sau aranjamente cu aceştia.

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

_____
(Data completării)

Ofertant,

_____
(nume, prenume, semnatura autorizată, stampila)

Anexa nr.3

DECLARAȚIE

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

în calitate de **ofertant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil – teren - situat în Orașul Frasin,localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 36369 din CF 36369 Frasin în suprafață de 5000 mp organizată în data _____orele_____ la sediul Primăriei orașului Frasin,

DECLAR pe proprie raspundere că nu mă aflu în stare de **insolvenţă, faliment sau lichidare**.

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

_____
(Data completării)

Ofertant,

_____
(nume, prenume, semnatura autorizată, stampila)

Anexa nr.4

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 **ofertant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil – teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 36369 din CF 36369 Frasin in suprafata de 5000 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)

Anexa nr.5

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 **ofertant** în cadrul licitației publice deschisă pentru vânzarea bunului imobil – teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 36369 din CF 36369 Frasin in suprafata de 5000 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)

Anexa nr.6

OFERTĂ DE PREȚ

OFERTANTUL

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

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

Cu privire la bunul imobil – teren - situat în Orașul Frasin, localitatea Frasin, județul Suceava, ce aparţine domeniului privat al UAT Frasin identic cu pf 36369 din CF 36369 Frasin în suprafață de 5000 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)

>>>

PRIMAR,
ing. Marinel BALAN

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI,
Tatiana LUPASCU

Anexa nr.4 la H.C.L. Frasin nr._______ din _____________

REGISTRUL OFERTE
(model)

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

PRIMAR,
ing. Marinel BALAN

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI,
Tatiana LUPASCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL FRASIN
P R I M A R
Nr.11735 din 31.12.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in extravilanul orasului Frasin in suprafata de 5000 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.36369 din Cartea Funciara nr.36369 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava

Potrivit art.129 alin.(6) lit. b) si art.139 alin.(3) lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăşte **vânzarea**, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinţă gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile 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 unităţilor administrativ - teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Terenul care face obiectul acestor solicitări are următoarele caracteristici :

- este situat în extravilanul orașului
- are o suprafață de 5000 mp;
- aparţine domeniului privat al orașului
- este înscris în CF 36369 UAT Frasin conform evidențelor B.C.P.I. Gura Humorului;
- nu este ipotecat și nu are alte interdicţii de înstrăinare;
- amplasamentul studiat nu face obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate in 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 menţionat generează o serie de beneficii administratiei publice locale, în sensul că este aducătoare de venituri financiare suplimentare la bugetul local, generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite.

Având în vedere cele menţionate 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. 11736 din 31.12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in extravilanul orasului Frasin in suprafata de 5000 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.36369 din Cartea Funciara nr.36369 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava

Imobilul – teren situat în extravilanul orașului Frasin, județul Suceava, identificat în CF 36369 UAT Frasin cu nr. cadastral 36369 în suprafață de 5000 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 P.F.A. Skokan Niculae - evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Frasin cu nr.9263 din 14.10.2025 s-a stabilit valoarea terenului la suma de 149.610 lei.

Terenul este situat în extravilanul Orașului Frasin, are forma regulată, cu ieșire în strada Stadion la nord.

Având în vedere și referatul de aprobare la proiectul de hotărâre privind privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 5000 mp, proprietate privată a Orașului Frasin, judeţul Suceava nr.11735 din 31.12.2025**,** 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 spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in extravilanul orasului Frasin in suprafata de 5000 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.36369 din Cartea Funciara nr.36369 Frasin aflata in proprietatea privata a orasului Frasin, judetul Suceava întrucât întrunește condițiile de legalitate și oportunitate.

Consilier,

Brădățan Ioan Dan

OFFICE SKOKAN NICULAE
PERSOANA FIZICA AUTORIZATA
CONSULTANTA – EVALUARI - EXPERTIZE

B-dul George Enescu Nr.2 Bloc 7 Scara D Ap.24
720196 Suceava - România
F33/14/09.01.2009
CUI 24933694
Cont RO92BTRLRONCRT0387425701 BANCA TRANSILVANIA sucursala Suceava

Nr. certificat : 4952
ISO 9001:2015

www.nskokan.eu

Mobil: +40 744 643 637
Telefon:
Fax:
Mail: office@nskokan.eu
Website: www.nskokan.eu

Nr. NSK 082 rev / 03.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

„PARCELA TEREN EXTRAVILAN CF 36369 N”

aparținând

DOMENIULUI PRIVAT AL ORAȘULUI FRASIN

ÎN SCOPUL FUNDAMENTĂRII DECIZIEI DE VÂNZARE

PROPRIETAR/ACHIZITOR:

PRIMĂRIA ORAȘ FRASIN
Calea Bucovinei nr. 85, oraș Frasin

BENEFICIAR/UTILIZATOR:

PRIMĂRIA ORAȘ FRASIN
Calea Bucovinei nr. 85, oraș Frasin

Evaluatori autorizați ANEVAR
E.I. - E.P.I. – E.B.M. – E.I.F.

SKOKAN Niculae, *inginer, economist*

Data raportului 3 octombrie 2025

© SKOKAN NICULAE – P.F.A. *Publicarea sau reproducerea sunt interzise* !



Cuprins

1. SINTEZA EVALUĂRII 6
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 7
3. PREZENTAREA DATELOR 11
3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare 11
3.2 Descrierea situației juridice 12
3.3 Descrierea terenului - amenajare 13
3.4 Descrierea construcțiilor și amenajării 13
3.5 Istoricul proprietății subiect; impozite și valori de impozitare 13
4. ANALIZA PIEȚEI 13
4.1 Tipul de proprietate și definirea pieței 13
4.2 Analiza cererii 14
4.3 Analiza ofertei competitive – teren liber cu utilitate curți construcții domeniul industrial - comercial 14
4.4 Analiza echilibrului pieței 16
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI
5.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber 16
5.2 Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind amenajat 17
6. RAȚIONAMENTUL EVALUĂRII ȘI ESTIMAREA VALORII 17
6.1 Raționamentul evaluării 17
6.2 Estimarea valorilor; Abordarea prin piață; Metoda comparației vânzărilor. 18
6.3 Abordarea prin venit 20
6.4 Abordarea prin cost; Metoda extracţia (prin scădere), numită şi abstracţia; 20
7. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 20
8. ANEXE 22
8.1 Anexa 1 – Ampasament zonal, plan de amplasament 22
8.2 Anexa 2 – Documente utilizate in evaluare 23
8.3 Anexa 3 – Vânzări / Oferte de vânzare utilizate în evaluare 26

Nr. **132** din ***03.10.2025***

Către,

CLIENT / ACHIZITOR

PRIMĂRIA FRASIN, str. Calea Bucovinei nr.85, oraș FRASIN, CP 727245, județul Suceava

În baza acceptului ofertei pentru cumpărare directă „servicii de consultanță în domeniul evaluării”, în conformitate cu specificațiile din catalogul SEAP, îmi face plăcere să vă depun Raportul de evaluare numărul **NSK 082/2025** întocmit pentru **parcela extravilan nr. CAD 36369**, **CF 36369 Frasin**, amplasată în zona centrală, zona riverană râului Suha, oraș Frasin, jud. Suceava.

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea *valorii de piață* a parcelei la data de **8 septembrie 2025**, la cererea şi pentru informarea autorității contractante Primăria Frasin, în vederea realizării prevederilor din Hotărârea CL – întocmire documentație în vederea vânzării/~~concesionării~~. Pentru scopul evaluării, parcela extravilan este considerată ca fiind „liberă de sarcini” și este înregistrată în domeniul privat al orașului.

Datele, informaţiile şi valorile reflectate în procesul de analiză şi diagnostic, cât şi cele estimate în procesul de evaluare la data de referinţă a evaluării, au condus la următoarea valoare a parcelei:

BUNUL IMOBIL	ABORDARE	VALOAREA (EUR)
PARCELA extravilan, nr.cad. 36369, suprafața 5.000 mp folosință neproductiv, CF 36369 UAT Frasin	PIAȚĂ VENIT	29.500 -

În urma analizei valorilor obţinute prin abordarea adecvată aplicată în evaluare, evaluatorul recomandă conform criteriilor de apreciere (*adecvarea metodei, precizia rezultatelor, corectitudinea şi cantitatea de informaţii)* că valoarea de piață pentru parcela supusă evaluării este dată de metodele *abordării prin piață*:

149.610 RON, *valoare fără TVA, echivalent a 29.500 EUR, val unitară 5,90 EUR/mp*

Valoarea este estimată pentru ziua de 08.09.2025 și exprimate în RON şi EUR şi nu include T.V.A.
La data evaluării cursul pieţei valutare comunicat de BNR era de 5,0716 RON pentru un EUR.

Considerentele privind valoarea estimată sunt:

- *valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;*
- *valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale de utilizare.*

Raportul a fost elaborat în conformitate cu legislația aplicabilă. Valoarea estimată pentru parcelă a fost stabilită pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR, pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR 2025.

Raportul de evaluare a fost întocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare valabile la Data Evaluării si este structurat astfel:

(1) Sinteza evaluării;
(2) Termenii de referință ai evaluării;
(3) Prezentarea datelor – in care sunt prezentate imobilul analizat, date tehnice, utilizare, datele juridice;

(4) Analiza pieței – in care este prezentă piața specifică imobilului subiect;
(5) Analiza celei mai bune utilizări;
(6) Raționamentul evaluării și estimarea valorii;
(7) Analiza rezultatului și concluzia asupra valorii;
(8) Anexe.

Prezenta scrisoare de transmitere este însoțită de un Raport de evaluare explicit cuprinzând un număr de 28 pagini.

3 octombrie 2025 Niculae SKOKAN, ing.,ec. ……..



www.nskokan.eu
NSK
Persoana Fizica Autorizata
evaluator autorizat EI, EPI, EBM, EIF

1. SINTEZA EVALUĂRII

Client (Achizitor):	**Primăria Frasin**, **județul Suceava**		
Utilizator(utilizatori) desemnați:	**Consiliul Local Frasin**, *autoritățile reglementative*		
Activul (activele) supus(e) evaluării:	**Nr.inv.**	**Denumire, identificare**	**Observații**
		PARCELA nr.cad. 36369, **CF 36369 UAT Frasin** **SUPRAFAȚA TOTALĂ = 5.000 mp** formată din 5.000 mp extravilan, folosință N	*parcelă, riverană râului Suha*
Utilizarea desemnată:	Scopul evaluarii este de a recomanda, la data evaluării, valoare de piață, în vederea realizării prevederilor legale privind vânzarea din domeniul privat al orașului Frasin, județul Suceava.		
Data evaluării:	Data de referinta a raportului este **08.09.2025** Curs de schimb valutar - folosit in calculul evaluarii *1 EUR = 5,0716 RON* Data raportului de evaluare este **03.10.2025**		
Condiții limitative:	Din informaţiile furnizate de client/achizitor, bunul imobil de tip teren extravilan, domeniul privat, este în proprietatea orașului Frasin, conform actelor cadastrale (anexate). Parcela se evaluează pe baza premisei că aceastea se află în posesie legală. La data evaluării a putut fi efectuată inspecția identificându-se localizarea, topografia și gradul de ocupare.		
CMBU:	În aceste condiții, cea mai bună utilizare (CMBU) o constitue utilizarea – amenajareamplasament, utilizarea în acest scop respectă toate condițiile impuse de conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU); *se are în vedere utilizarea rezidențială a parcelei – vânzare prin licitație*.		
Sursele utilizate:	✓ *Standardele de Evaluare SEV2025 – in vigoare la data evaluării;* ✓ *„Evaluarea terenului – aplicații”, Sorin STAN ș.a., editura IROVAL, 2009;* ✓ *„Elemente esențiale din evaluarea proprietății imobiliare ...”, volumul 1, Irina Bene ș.a., editura IROVAL 2021 București;* ✓ *Baza de date a evaluatorului;* ✓ *Analiza pieței imobiliare zonale, comuna Vama și împrejurimi, județul Suceava;*		

Abordare (abordări) în evaluare:

- Abordarea prin piață - ***aplicabilă, existența unei piețe imobiliare zonale***

BUN IMOBIL	VALOAREA (RON)	PIAȚĂ (EUR)
PARCELA nr.cad.**36369**, **5.000 mp**, **extravilan**, **folosință N, CMBU = Cc, CF 36369 UAT FRASIN**	**149.610**	29.500

Valoare estimată fără TVA

- Abordare prin venit - neaplicată, *lipsă informații privind închirieri/concesiuni*
- Abordare prin cost - neaplicabilă, lipsa informațiilor cu proprietăți industriale

***Cele şase metode recunoscute pentru evaluarea terenurilor sunt**:*

1. ***comparaţia vânzărilor;***
2. *extracția;*
3. *alocarea;*
4. *metoda reziduală;*
5. *capitalizarea rentei funciare;*
6. *analiza parcelării și dezvoltării.*



Niculae SKOKAN, ing.,ec.

.....

www.nskokan.eu

Persoana Fizica Autorizata

evaluator autorizat EI, EPI, EBM, EIF, legitimația ANEVAR nr.16143, valabilă 2025

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Activul(activele) supus(e) evaluării:	**PARCELA** cu **nr.cad 36369**, folosință neproductiv, cu CMBU amenajare amplasament, **CF 36369 UAT FRASIN** în suprafață de **5.000 mp** (50,0 ari) teren extravilan, domeniul privat al orașului, neamenajat – vegetație lunca.
Clientul (clienții):	**Primăria FRASIN**, **Calea Bucovinei nr. 85, CP 727245, județul Suceava**
Utilizarea desemnată: (dacă este cazul)	Solicitarea clientului/achizitorului de poziție SEAP, de a se evalua parcela indicată, în starea în care se află și o utilizare de maximă valorificare economică, prin organizarea unei vânzări prin licitație. La data evaluării parcela este amenajată curte împrejmuită.
Utilizatorul desemnat: (dacă este cazul)	**Consiliul Local al orașului Frasin**, *autoritățile județene reglementative*
Evaluator:  Nr. certificat : 4952 ISO 9001:2015	***SKOKAN NICULAE*** *inginer, economist* *evaluator autorizat EI, EPI, EBM, EIF,* *legitimația ANEVAR nr.16143, valabilă 2025* ***OFFICE SKOKAN NICULAE P.F.A.*** - *La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesională continua al ANEVAR si are competența necesară intocmirii acestui raport;* - *Evaluatorul declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în relații cu activul/activele/proprietatea imobiliară/bunul sau bunurile care face/fac subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;* - *Onorariul ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;* - *Activele/proprietatea/bunurile au fost inspectate de către evaluator în prezența reprezentanților desemnați din partea proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane înafara evaluatorului care semneaza;* - *Evaluatorul declară că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și limitarile specifice prezentei evaluari și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;* - *Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);*
Moneda evaluării:	În procesul de evaluare s-au utilizat date și informații în **RON** (lei noi) și EUR (€). Valoarea estimată este exprimată în lei (RON) și EUR, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către client.
Data evaluării:	Data de referință a raportului este **08.09.2025** Curs de schimb valutar BNR- folosit in calculul evaluarii: *1 EUR = 5,0716 RON* Data raportului: **03.10.2025**
Tipul (tipurile) valorii utilizat(e):	Tipul de valoare estimată în Raport este **valoarea de piață** în premisa de CMBU – ***amenaare amplasament***. ***Valoarea de piață*** este valoarea adecvată scopului și a indicațiilor Clientului evaluării; valoarea de piață este definită în standardul de evaluare **SEV 102 – *Tipuri ale valorii*** *(IVS 102)* – în vigoare la data evaluării, cu următorul enunț: *„Valoarea de piață este suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(tă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât,*

	într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketig adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.[1]
Natura și amploarea activităților pe care se bazează evaluatorul:	Evaluatorul *a efectuat inspecția parcelei în data de 8 septembrie 2025, fiind efectuată documentarea și analizele necesare*; *Analiza permanentă a pieței zonale imobiliare Vama – Frasin – Frumosu – Gura Humorului*, urmare angajamentelor contractuale existente cu aceste UAT -uri; *O activitate de evaluare pentru acest Client începând cu anul 2024*.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:	A. Informații primite de la Client: *- elemente și date de identificare tehnico-descriptivă a imobilului evaluat – documentație cadastrală (extras COPIE CF);* *- informațiile preluate de la personalul de specialitate din cadrul Primăriei privind istoricul imobilului;* *- scopul evaluării precum si instrucțiunile evaluării.* ***Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului***. B. Informații colectate de evaluator *- datele descriptive referitoare la imobilului evaluat, informații preluate din teren de către evaluator cu ocazia efectuării inspecției;* *- informații despre vecinătatea imobilului evaluat, despre zonă și localitate;* *- date privind piața imobiliară locală www.publi24.ro, www.olx.ro , www.imobiliare.ro www.storia.ro, www.romimo.ro, www.BucovinaImobiliare.ro, www.lanoiinbucovina.ro, , etc.* *Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi viciate de date sau informații incorecte.*
Ipoteze speciale:	✓ Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea Clientului/achizitor în scopul estimării *valorii de piață a parcelei aflată în proprietatea privată a UAT Frasin* și este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, *este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma aplicării Standardelor de evaluare ANEVAR în scopul impozitării sau garantării împrumutului*; ✓ Obiectul evaluării se referă exclusiv la *teren extravilan cu utilizare la data evaluării – neamenajat - luncă, cu posibila utilizare amplasament comercial / servicii*, o componentă a proprietății imobiliare compusă din teren neîmprejmuit a unei proprietăți private. ✓ ***Zona în care se află parcela subiect al evaluării este zona joasă a albiei râului Suha, a cărui maluri nu sunt amenajate cu protecții la inundații fiind zonă cu vegetație spontană riverană cursului râului - luncă***; ***expunerea la inundații și calitatea solului – arocamente ale albiei râului, determină ipoteza specială privind costul de protecție a terenurilor din zonă***; ✓ **Parcela de teren în exclusivitate face obiectul evaluării**. În consecință, *valoarea de piață estimată în baza probabilelor abordării prin venit sau cost nu încorporează efectele unei potențiale deprecieri economice a amplasamentului din care face parte parcela*; ✓ ***Evaluarea este determinată de solicitarea Clientului/Achizitorului de a evalua parcela în starea sa de la data inspecției; nu sunt condiții impuse de proprietar de a se executa dezafectarea terenului (nu este cazul).*** ✓ Obiectul evaluării are drept scop informarea Clientului și are la bază documentele de identificarea imobilului care conțin informații cadastrale; ✓ Datele utilizate sunt furnizate de documente cadastrale *datate .....2025* – extras de CF COPIE CF 36369 Frasin*, asupra terenului de 5.000 extravilan –, terenul cu utilizare declarată - „amplasament";*

[1] *Definiție conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – SEV2025, SEV 102 Tipuri ale valorii, paragraf A10.1 ÷ paragraf A10.4. pag.16 ÷ pag.18*

	✓ ***Funcție de utilizare, estimarea valorii de piață s-a realizat pentru parcela identificată topo 36369, cu utilizarea posibilă identificată la inspecție, valoarea fiind influiențată de tipul de utilizare posibilă și permisivă de amenajare curți construcții, zona este înconjurată de proprietăți private cu utilizare rezidențială / industrială / comercială****;* ✓ Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru veridicitatea și acuratețea informațiilor furnizate de către Client/achizitor prin documentele puse la dispoziție; ✓ În evaluare s-au adoptat ca rezonabile și credibile datele tehnice existente în documentele puse la dispoziția evaluării de către client/achizitor și au fost utilizate în estimarea valorii de piață; ✓ Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară din care face parte parcela evaluată, dreptul de proprietate asupra acesteia fiind deplin; ✓ Parcela se evaluează pe baza premisei ca acesta se află în posesie legală a orașului, proprietarul declarat; ✓ ***Utilizarea probabilă a parcelei si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile tipului de valoare selectat***; ✓ A fost posibilă inspecția imobilului în zona centrală a orașului Frasin, în extravilanul localității, *fără acces din stradă*, teren în hotar cu proprietăți private; ✓ Evaluatorul consideră premizele adoptate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu are cunoştinţă la data evaluării; ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse a terenului (incluzând, dar fără a se limita la structura fizică, solul și subsolul parcelei, etc) care pot înfluienta valoarea de piață a parcelei. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate sau nu au devenit cunoscute în perioada efectuării evaluării; ✓ Raportul de evaluare nu include un audit de mediu sau un raport detaliat al stării solului, 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 parcela 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. ✓ Rezultatele evaluării pentru licitație incluse în raportul de evaluare sunt valabile numai în ipotezele prezentate, pentru scopul specificat. ✓ ***Ipotezele speciale aferente imobilului – parcelă, sunt prezentate în secțiunile raportului de evaluare care cuprind evaluarea determinând ajustările aplicabile prețurilor de ofertare/vânzare****.*
Specialist:	Pentru misiunea de evaluare a acestui imobil, *evaluatorul nu a apelat sau a folosit un specialist în domeniul topografie / construcții civile*.
Factorii de mediu, sociali și de guvernanță:	Factorii indicați nu au fost identificați ca influență în utilizarea imobilului întrucât *parcela nu este utilizată în ultimii ani de către Client, este păstrată spre a fi introduse în proiecte ulterioare de utilizare sau valorificare proprie sau spre terțe persoane juridice, în ambele cazuri proprietarul fiind orașul Frasin.*
Tipul raportului:	Raportul de evaluare *cuprinde* toate informațiile necesare pentru a furniza Clientului o descriere clară a *termenilor de referință*, activitatea desfășurată, *raționamentele profesionale* aplicate și fundamentarea concluziilor la care s-a ajuns. Raportul editat în *formă descriptivă cuprinzătoare*, conținutul fiind conform standardelor de evaluare aplicabile la data raportului[2] însoțit de *scrisoarea de depunere a raportului de evaluare*

[2] *Conform SEV 106 Documentare și raportare, paragraful 30.6, pag.58 - 59*

Restricţii de utilizare, difuzare și publicare a raportului:	✓ Utilizatorii desemnați care folosesc acest raport de evaluare sunt reprezentanții delegați ai Primăriei, ai Consiliului Local și reprezentanții autorităților cu atribuții de control; ✓ ***Este interzisă distribuția şi reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept;*** ✓ Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma aplicării standardelor de evaluare SEV 2025 în scopul garantării împrumutului, a impozitării; ✓ ***Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport***. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, alţii decât Clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace.
Declararea conformității cu SEV:	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025 respectiv: • *SEV 100 „Cadru general" (IVS 100);* • *SEV 101 „Termenii de referință ai evaluării" (IVS 101);* • *SEV 102 „Tipuri ale valorii" (IVS 102);* • *SEV 103 „Abordări în evaluare" (IVS 103);* • *SEV 104 „Informații și date de intrare" (IVS 104);* • *SEV 105 „Modele de evaluare" (IVS 105);* • *SEV 106 „Documentare și raportare" (IVS 106);* • *SEV 230 „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);* • **GEV 630 *„Evaluarea bunurilor imobile"*** • Glosar 2025

Evaluator,… …

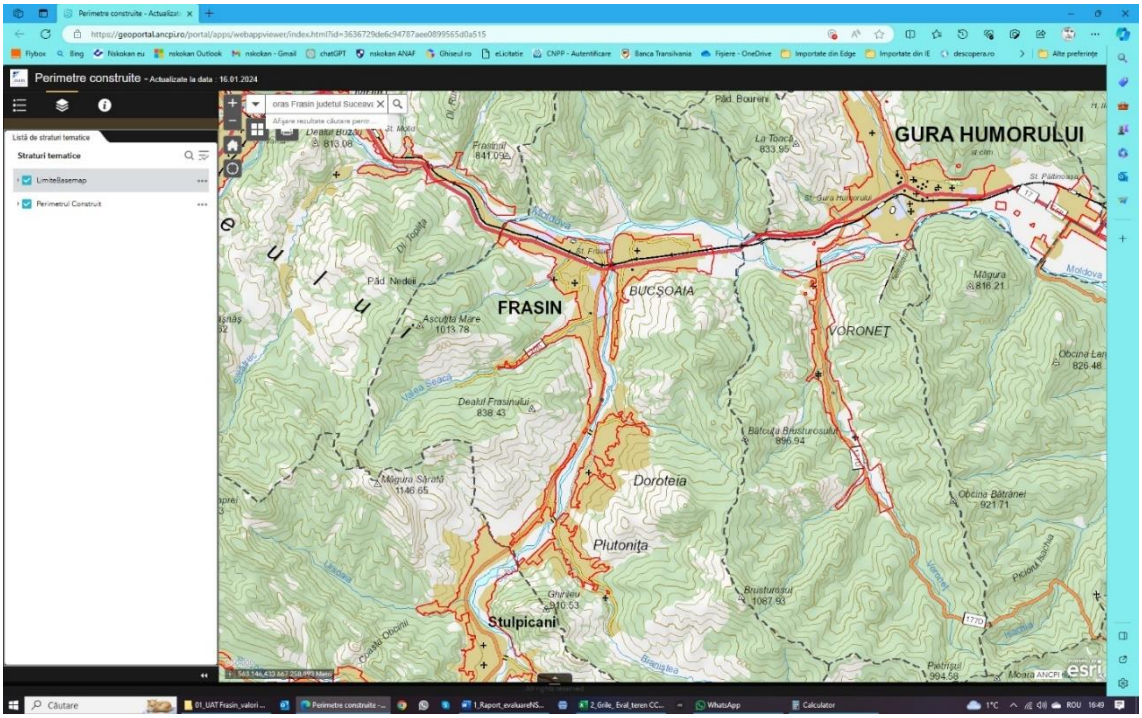
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SKOKAN NICULAE
Legitimația Nr. 16143
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBPA, ELE
ANEVAR • VANMON

Client, ……

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Orașul Frasin, județul Suceava



Oraşul Frasin este o entitate administrativă aparţinătoare a judeţului Suceava, situată între municipiile Suceava şi Câmpulung Moldovenesc. Aşezare bucovineană, oraşul Frasin este situat la confluenţa Suhei cu Moldova, râuri ce o străbat, primul de la sud la nord iar celălalt de la vest la est. În cadrul judeţului, oraşul Frasin are o poziţie relativ centrală, distanţele, în km, faţă de marginile cardinale ale judeţului, în linie dreaptă sunt: la nord – 84 km, la sud – 65 km, spre vest – 75 km,spre est – 80 km . Până la Suceava, capitala judeţului, sunt 43 km, iar până la cele mai apropiate oraşe, Gura Humorului doar 7 km şi Câmpulung Moldovenesc – 25 km . Oraşul Frasin este străbătut de magistrala CFR ce leagă Moldova de Ardeal, de drumul naţional DN 17 de clasificaţie europeană 576 şi de drumul judeţean DJ 177A ce leagă bazinul superior al Moldovei de bazinul Bistriţei . Teritoriul administrativ al oraşului se învecinează la nord cu comuna Mănăstirea Humorului la vest cu comuna Vama, spre sud cu comuna Stulpicani, înspre sud – est comuna Slatina şi la est cu oraşul Gura Humorului. Între aceste limite, oraşul Frasin are o întindere de 87,31 km2 , din care 61% este ocupată de pădure, 35% suprafaţa agricolă, restul fiind ape, drumuri, construcţii şi teren neproductiv.

Oraşul Frasin este unitate administrativ-teritorială care cuprinde populaţie urbană reunită prin comunitate de interese şi tradiţii, fiind alcătuită din 2 localităţi componente : Frasin şi Bucşoaia şi 2 sate aparţinătoare : Doroteia şi Plutoniţa. De precizat este că toate cătunele satelor din depresiunea Frasin sunt considerate sate in anul 1900. După al doilea război mondial, comunele Frasin (cu Bucşoaia) şi Doroteia (cu Plutoniţa) sunt subordonate raionului Gura Humorului care, la rândul său, făcea parte din regiunea Suceava până în anul 1968. În anul 2003 a avut loc ridicarea Frasinului la rangul de oraş.

Localitatea este înconjurată de: Obcina Mare la nord, Obcina Voronețiană la est și Obcina Stânișoarei la vest. Frasin se învecinează cu:

- comuna Vama, la vest și nord-vest;
- comuna Mănăstirea Humorului, la nord-est;
- orașul Gura Humorului, la est;
- comuna Stulpicani, la sud.

Lungimea drumurilor publice este de 28 km pe teritoriul orașului, dintre care drumuri modernizate 11 km și drumuri nemodernizate 17 km. Lungimea liniei de cale ferată care străbate teritoriul localității este de aproximativ 3 km.

Economia locală este reprezentată de multiplele activități ce se desfășoară în teritoriu și anume: exploatarea și prelucrarea lemnului, exploatarea și valorificarea produselor de balastieră, exploatarea produselor de sondă, creșterea animalelor, turismul. Agricultura este reprezentată prin existența unei suprafețe agricole de 3.060 hectare, din care:

suprafață arabilă 560 hectare, pășuni 1.285 hectare, fânețe 1.210 hectare, livezi 5 hectare. Pădurile și terenurile cu vegetație forestieră ocupă o suprafață de 5.351 hectare.

3.2 Descrierea situației juridice

Conform documentaţiei cadastrale datată ... .2025, proprietatea imobiliară este un *teren extravilan,* care se identifică cadastral cu numărul topo 36369 – categorie folosință neproductiv, *lipsit de front și acces din strada,* CF 36369 UAT Frasin.

La data inspecţiei, conform declaraţiei proprietarului, imobilul se găseşte în plinătatea posesiei şi a drepturilor depline asupra acestuia. Imobilul este angajat în concesiune/închiriere terță persoană juridică.

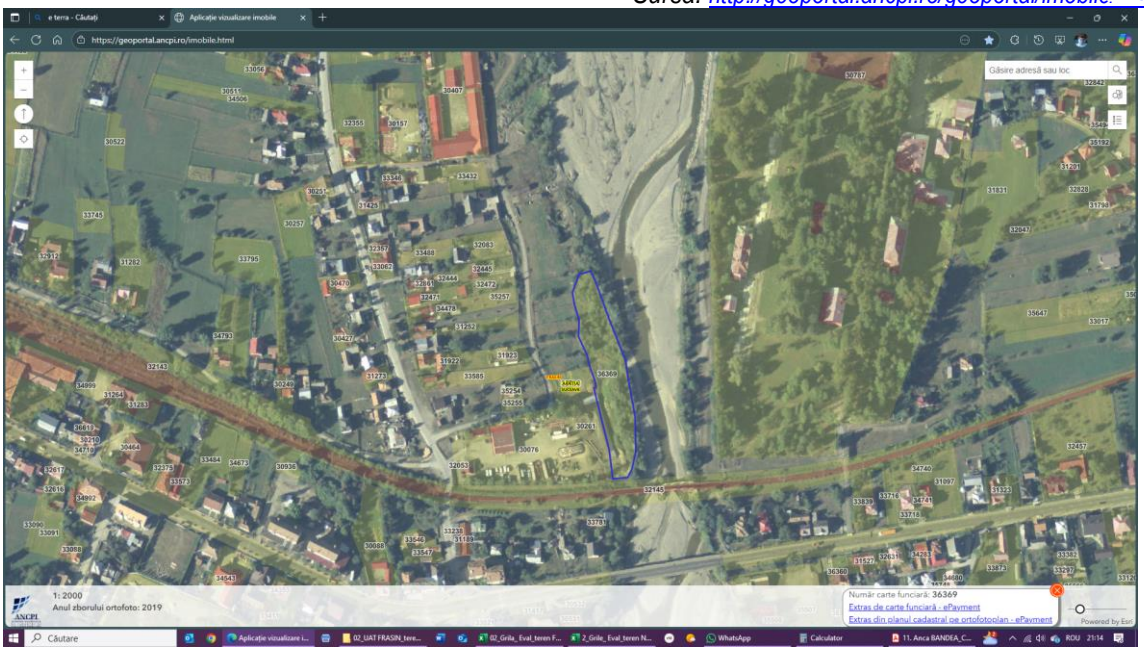
Drepturile asupra parcelei se referă la toate interesele, beneficiile şi drepturile care decurg din deţinerea terenului drept proprietate imobiliară. Fiind **o proprietate privată a comunei**, dreptul proprietarului este consfinţit de Codul Civil respectiv „ *dreptul … de a poseda, folosi şi dispune de un bun în mod exclusiv, absolut şi perpetuu, în limitele stabilite de lege“*.

Terenul se găsește liber de sarcini, **nu sunt sarcini înscrise la data evaluării**.

Harta cadastrală zonală identifică parcela subiect cu număr cadastral 36369 UAT Vama.

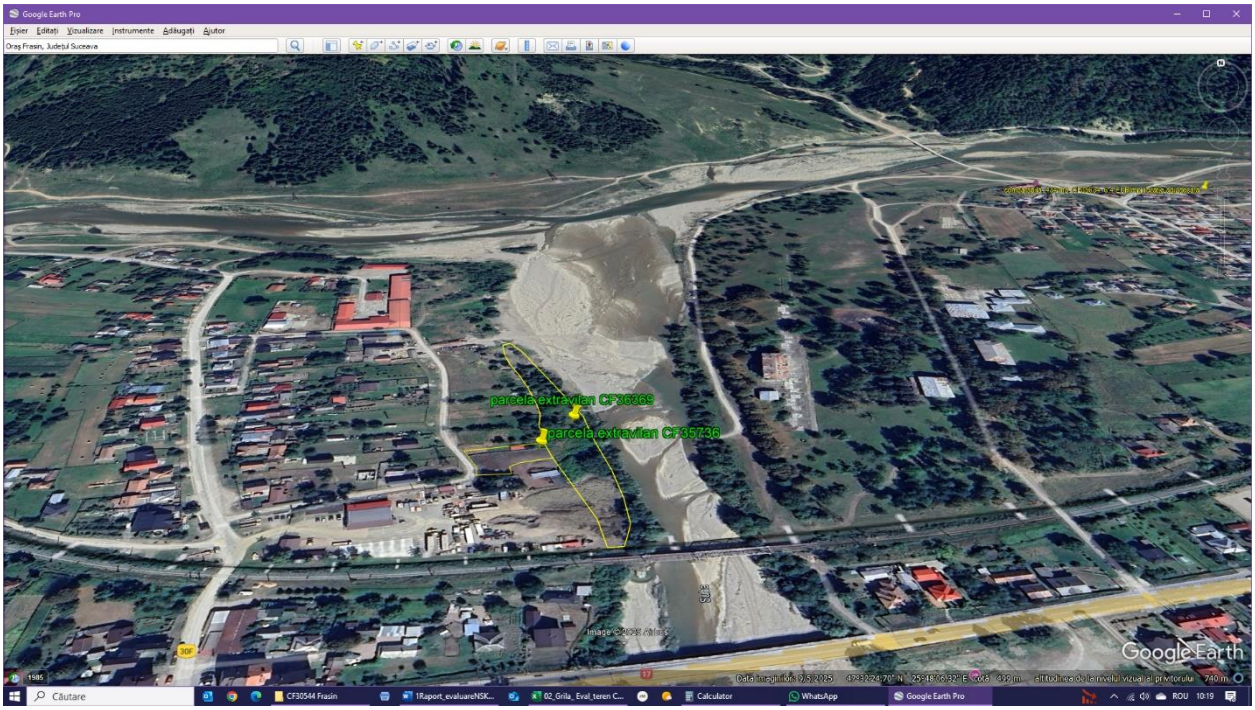


Sursa: http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html



3.3 Descrierea terenului - amenajare

Parcela care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în extravilanul orașului Frasin, zona centrală a orașului, riverană la est cu râul Suha, lunca râului, pe malul stâng al acestuia, zonă cu parcele libere private. Conform documentelor cadastrale, proprietatea nu are asigurat accesul din strada (este adoptată un drept de servitute prin aservire unei suprafețe din CF 35736) şi se învecinează pe perimetrul cu proprietăți private. Este prezentă rețeaua de alimentare cu energie electrică și rețeaua de apă și canalizare (necesare pentru activitățile zonei). Acest amplasament format din parcelela extravilan fără amenajare - luncă, este evidențiat în imaginea următoare:



3.4 Descrierea construcțiilor și amenajării

Ca proprietate imobiliară de tip teren cu utilizare curentă amplasament, terenul este neamenajat. Nu sunt identificate construcții sau amenajări ale terenului.

3.5 Istoricul proprietății subiect; impozite și valori de impozitare

Parcela de teren extravilan cu folosință „neproductiv", nu a fost supusă vreunei vânzări anterioare, aflându-se în utilizarea privată a comunei – teren liber neamenajat.

Proprietatea nu a fost vândută anterior prezentei evaluări. Proprietarul nu au emis oferte de vânzare sau schimb până la data prezentei evaluări din cauze juridice – restricționarea vânzării de teren propietate privată a comunei. Informațiile sunt înscrise în conținutul extrasului de Carte Funciară COPIE (anexat la raport).

4. ANALIZA PIEȚEI

4.1 Tipul de proprietate și definirea pieței

*Proprietatea evaluată este de **tip teren extravilan liber „amplasament".***

***Piaţa specifică* este cea a *parcelelor de teren pentru amplasament*, restricționate, din domeniul privat, extravilan al orașului**.

Zona de delimitare a subpieţei este zona construită a orașului cu cele 4 localități, zona care cuprinde ansambluri de locuinte familiare tip gospodării țărănești. Există activităţi comerciale și

servicii, pe suprafețe de teren care pot permite astfel de utilizare. Zona concentrează o activitate industrială cu istoric semnificativ în prelucrarea lemnului și servicii de reparații auto.

Gradul de ocupare al parcelei este 0,00%, fără construcții.

Caracteristicile proprietăţii evidenţiază în principal:

- *Un grad de ocupare de 0,0% construcții, fiind împrejmuită de gard;*
- *Utilizatorul pentru proprietate este o firmă ce are un service auto limitrof cu parcela de teren;*
- *Piaţa proprietăţii este o piaţă zonală la nivelul unui perimetru cu o rază de cca 5 km, respectiv locală, bine delimitată în teritoriu;*
- *Sunt identificate proprietăţi similare disponibile care asigură comparabilitatea cu atractivitate egală, la concurenţă cu cea analizată.*

4.2 Analiza cererii

Cererea reflectă necesităţile, dorinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele cumpărătorilor.

Pentru analiza cererii s-a procedat la identificarea utilizatorilor pentru tipul de proprietate imobiliară studiată. În ultimii ani – după anul 2022, interesaţi de terenurile din apropierea unor proprietăți private au fost proprietarii persoane fizice sau firmele care au în utilizare astfel de terenuri, care folosesc terenuri ale comunei.

În zona proprietăţii evaluate, cererea potenţială pentru proprietăţi de tip teren pentru construcții este normală, numărul tranzacţiilor esteîn creștere şi determinat de politica de marketing al proprietarului – proprietari privați și/sau proprietăți din domeniul privat al orașului. *Sunt în atenție parcelel de teren identificate cadastral în proprietatea orașului și utilizate de terțe persoane juridice respectiv fizice la data solicitării de a fi cumpărate sau concesionate*.

Cererea este normală, determinată de posibilitățiilimitate de a se asigura astfel de proprietăți iar soluția de concesionare este una din variantele actuale aplicată de proprietar.

4.3 Analiza ofertei competitive – teren liber cu utilitate curți construcții domeniul industrial - comercial

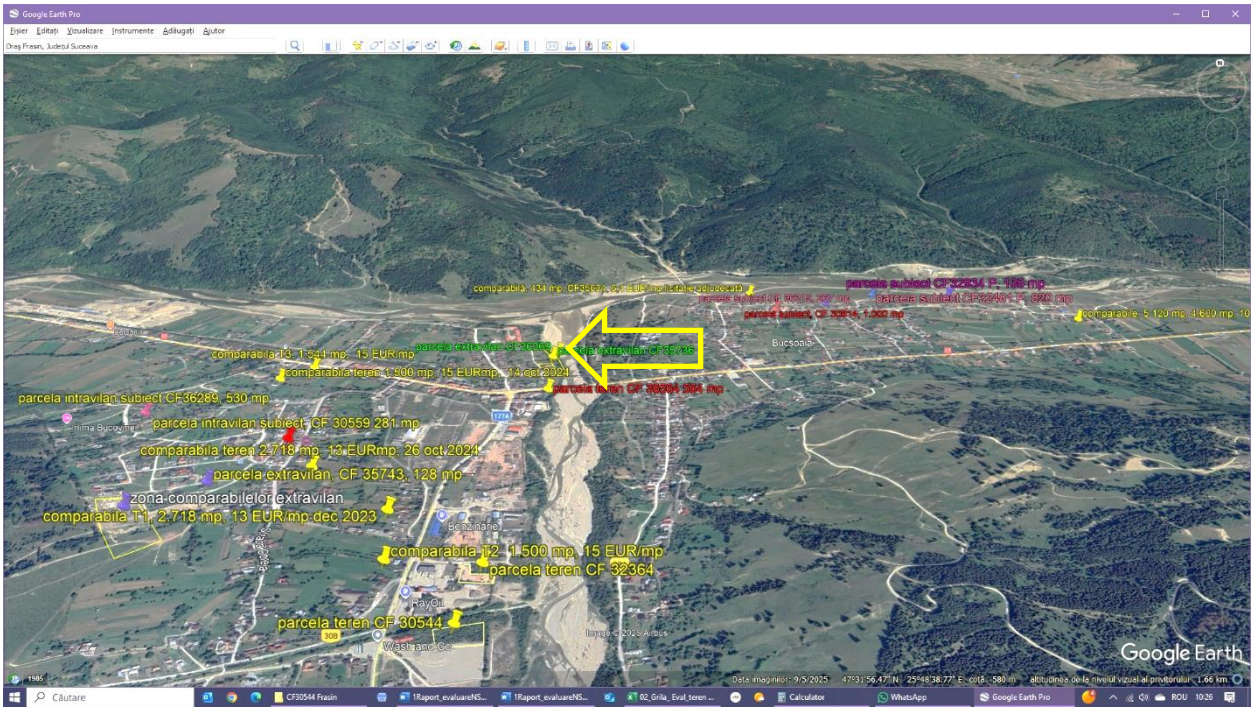
Oferta reprezintă numărul de bunuri de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate/bun, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică ***gradul de raritate*** *a acelui tip de proprietate/activ.*

În prezent, *cu o piaţă în ușoară creștere, oferta pentru teren pentru construcții există*.

Terenurile de construcţie aflate in zona pieței imobiliare din care face parte localitățile orașului sunt cele mai căutate – acolo unde sunt identificate.

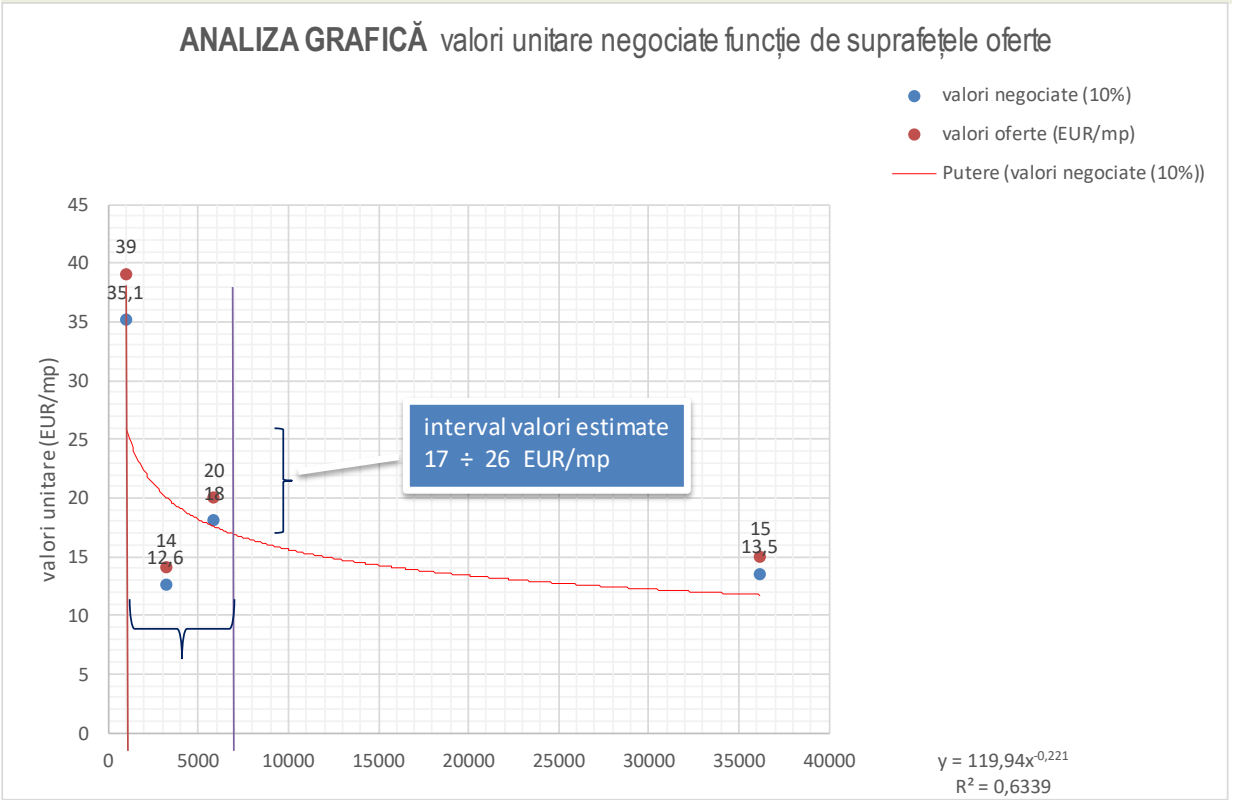
- Oferta de proprietăți similare este evidențiată în zonă, pentru perioada evaluării, **s-au identificat oferte prezentate în anexele raportului de evaluare**[3] și posibil de adoptat în aplicarea metodelor de estimare prin piață, caracteristicele dimensionale și de utilizare fiind elementele de admitere în estimarea valorilor terenurilor subiecte ale expertizei.
- Zona analizată și identificarea ofertelor de vânzare prezente prin afișare în perioada noiembrie 2023 – septembrie 2025 poate fi consultată utilizând imaginea următoare:

[3] *Informațiile care conțin valori ale unor terenuri ofertate spre vânzare sunt identificate în majoritatea cazurilor în OFERTE DE VÂNZARE TEREN intravilan, cu destinație construcții, în site-urile agențiilor imobiliare de specialitate, identificate prin analiza pieței imobiliare a terenurilor din zona comunei vama și a vecinătăților.* ***Ofertele sunt prezentate în anexele raportului de expertiză, paginile ÷ .***



O **analiză grafică**[4] privind prețurile de ofertă competitivă afișate în piață zonală a orașului și în imprejurimi poate fi evidențiată în graficul următor, cu accent pe evoluția prețului unitar de ofertă funcție de suprafața de teren oferită spre vânzare:

suprafețe teren liber (mp)	36170	1000	5886	3225
valori negociate (10%)	13,5	35,1	18	12,6
valori oferte (EUR/mp)	15	39	20	14



[4] *Analiza grafică este o formă de analiză statistică în care evaluatorul ajunge la o concluzie prin interpretarea vizuală a unor date reprezentate grafic și aplicând analiza statistică a curbei de distribuție. O simplă reprezentare grafică a grupelor de date poate ilustra reacția pieței la variații ale elementelor de comparație sau poate reda tendințele sub-piețelor. În analiza statistică a curbei de distribuție, evaluatorul poate aplica diverse formule pentru a determina cea mai bună curbă de distribuție a datelor de piață analizate. Acesta poate determina cea mai adecvată ecuație pentru cea mai bună curbă de distribuție sau poate identifica cea mai adecvată ecuație dintre cele folosite în mod uzual pentru a determina o ajustare.*

Prin extinderea ariei de piață și la zona localităților componente orașului, au fost identificate *oferte de vânzare a terenurilor pentru construcții* iar *grila comparabilelor* este evidențiată în tabelul următor:

comparabila 1	comparabila 2	comparabila 3	comparabila 4
teren intravilan zona centrală	teren extravilan zona periferică Bucșoaia	teren intravilan zona centrală Frasin	teren intravilan zona periferică Bucșoaia
20.09.2025	marți, 23 septembrie 2025	08.09.2025	luni, 29 septembrie 2025
1.000 m.p.	5.886 m.p.	36.170 m.p.	3.225 m.p.
39.000 €	**117.720 €**	**542.550 €**	**45.150 €**
39,00 €/mp	**20,00 €/mp**	**15,00 €/mp**	**14,00 €/mp**
ofertă/ www.OLX.ro	ofertă/www.STORIA.ro	ofertă/www.STORIA.ro	ofertă/www.STORIA.ro

Oferte existente pe această piață zonală sunt evidențiate în anexe la raport fiind adoptate în vederea estimării valorii de piață a parcelei de evaluat.

4.4 Analiza echilibrului pieței

În ultima perioadă, pe piaţa de parcele libere pentru construcții s-a constatat o creștere a preţurilor de tranzacţionare datorită rarității ofertei de vânzare și apariția primelor vânzări de terenuri din proprietatea privată a orașului.

La nivelul orașului Frasin și localitățile componente sunt oferite la tranzacţionare proprietăţi similare, însă, datorită sensibilităţii ridicate a acestei pieţe la acţiunea factorilor externi şi interni este dificil de estimat echilibrul pieţei. Revenirea pieţii imobiliare, pe lângă dezavantajele aduse, va face ca preţurile să fie realiste, obiective, direct proporţionale cu caracteristicile proprietăţii, a amplasamentului.

Piaţa imobiliară aferentă proprietăţii evaluate a devenit ***o piaţă vizibilă şi activă****, cu revenire lentă* respectiv ***o piaţă a vânzătorilor*** pentru că au avantajul posesiei unor astfel de proprietăți.

Situația existentă la data evaluării privind piața specifică tipului de proprietate evaluată permite aplicarea abordării prin piață în stabilirea valorii de piață a unei parcele cu utilizare amenajare curte construcții – comercial servicii.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piaţă, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea.

*Cea mai bună utilizare (**CMBU**) este definită ca fiind „utilizarea probabilă rezonabil şi legală a terenului liber sau a unei proprietăţi construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă şi care are determină cea mai mare valoare“.*
Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii: cea mai bună utilizare a unui teren liber şi cea mai bună utilizare a terenului construit.
Conceptul de cea mai bună utilizare se bazează pe faptul că deşi două sau mai multe parcele de proprietate imobiliară pot fi similare fizic şi localizate apropiat, pot exista diferenţe semnificative în ce priveşte utilizarea potenţială. Modul în care o proprietate poate fi utilizată optim constituie fundamentul pentru determinarea valorii ei de piaţă.
Cea mai bună utilizare a terenului liber este definită a fi utilizarea care determină valoarea maximă a terenului.

Fiind o zonă preponderent de proprietăţi comercial - servicii, utilizarea probabilă şi rezonabilă pentru zonă *este cea de teren pentru construcții – comercial - servicii*.

Analiza tipului de proprietate şi amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de ***proprietate imobiliară „teren intravilan cu utilizare amenajare amplasament”.***

Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este permisibilă legal**, *prin PUZ terenul poate fi încadrat în intravilanul localității*;
- **îndeplineşte condiţia de fizic posibilă**, *terenul are dimensiuni ce permite amenajare și acces stradal;*
- **este fezabilil financiar**, *teren fără restricții ca utilitate și avizare*;
- este **maxim productiv** se refera la valoarea proprietăţii imobiliare in condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii), ***în condițiile anterior prezentate***.

5.2 Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind amenajat

În cazul acestei proprietăţi, **CMBU** va fi determinată în situaţia terenului ocupat fiind o stare de fapt găsită la data evaluării. Alternativele de utilizare posibile legal ale proprietăţii ar putea fi: **posibilă unica utilizarea ca și teren construit.**

CONCLUZIE

Cea mai bună utilizare realizabilă imediat *pentru proprietatea imobiliară analizată este de* ***„teren extravilan - amenajare amplasament ”***

6. RAȚIONAMENTUL EVALUĂRII ȘI ESTIMAREA VALORII

6.1 Raționamentul evaluării

Evaluarea este realizată în conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare aplicabile la data expertizei - SEV 2025.

Ghidul pentru evaluarea bunurilor imobile GEV 630 indică modalități de abordare în evaluare, accentuează aspectele obligatorii de aplicat și menționat: ***concluzia analizei celei mai bune utilizări****, utilizare curentă dacă nu există indicații de piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării*[5] fiind determinantă în abordare și metoda/metodele de evaluare.

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de *calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile*, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare.[6]

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori sunt:

- *Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului utilizator precum si informații publice (instituții centrale, organizații pe domenii de activitate, etc);*
- *Discuții purtate cu persoanele competente, reprezentanți ai clientului;*
- *Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;*
- *Selectarea tipului de valoare estimată in prezentul raport;*
- *Deducerea si estimarea condițiilor limitative specifice subiectului de care trebuie sa se țină seama;*
- *Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;*

Aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii înscrise în prezentul raport.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, ghidurile si metodologia de lucru recomandate de către standardele SEV 2025.

81. *Valoarea de piață a terenului* trebuie estimată având în vedere *cea mai bună utilizare a acestuia, utilizare care trebuie analizată și argumentată în cadrul raportului de evaluare*.
82. *Metodele de evaluare a terenului liber* sunt următoarele: *comparația vânzărilor*, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.
83. **Comparația vânzărilor** este *cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile*.
88. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind *prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare*, în scopul evaluării terenului subiect.
90. *Elementele de comparație* includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile

[5] Conform SEV 2025, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 37, pag. 114
[6] Conform SEV 2025, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 104, pag. 123

fizice, accesul, utilitățile disponibile, zonarea, precum și orice alte caracteristici cu impact semnificativ asupra valorii.[7]

6.2 **Estimarea valorilor**; Abordarea prin piață; Metoda comparației vânzărilor.

Este dominată de principiul substituţiei care este un principiu de prim rang care se exprimă astfel: „ nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preţ mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeaşi utilitate şi aceeşi atractivitate, într-un interval de timp rezonabil.“

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţiile legale, condiţiile pieţei, data ofertei, localizare, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi CMBU.

Elementele care înfluienţează în mod direct preţul per mp de teren practicate în zona analizată (prin aplicarea corecţiilor %) au fost:

- *Dreptul de proprietate transmis*
- *Restricții legale,*
- *Condiții de finanțare,*
- *Condiții de vânzare,*
- *Condiții ale pieței – data ofertei/vânzării,*
- *Localizare,*
- *Suprafața,*
- *Accesul la teren – front stradal,*
- *Topografia terenului*
- *Eliberare teren/ costuri amenajări*
- *Echiparea tehnico-edilitară a terenului în cauză (utilități),*
- *Utilizare*
- *Cea mai Bună Utilizare (CMBU)*

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile. Sursele de informaţii sunt adeseori legate de publicitatea imobiliară, dar care de cele mai multe ori reflectă "dorinţa" părţilor, vânzători sau cumpărători, nefiind bazate pe tranzacţii efectiv desfăşurate. Alte surse sunt agenţiile de consultanţă şi intermediere, sau firmele de prestigiu în domeniul evaluării, dar care de obicei păstrează confidenţialitatea informaţiilor constituite în baze proprii de date, la care cu greutate se poate avea acces, agentiile imobiliare si presa de specialitate.

Anterior adoptării terenurilor comparabile pentru aplicarea metodei și tehnicii de evaluare a fost efectuată *o analiză a pieței imobiliare în zona adoptată cu o suprafață de cca 5 kilometrii pătrați* astfel cum a fost prezentată în imaginea anterior prezentată (a se revedea pct. 4.3 Analiza ofertei competitive, pag. 14 ÷ 16) și analiza grafică efectuată pentru terenurile din intravilanul orașului Frasin în perioada 2025, august – septembrie.

Ipoteze speciale adoptate în evaluarea parcelei de 5.000 mp – teren extravilan liber neamenajat – CMBU „ amenajare amplasament”

- Conform obiectivului din evaluare, parcela subiect al evaluării este considerată ***„teren extravilan cu utilizare existentă neproductiv, cu potențial de „amenajare amplasament”***;
- La data evaluării, **această parcelă, identificată ca teren extravilan, a fost evaluată în scopul vânzării**;
- Estimarea valorii se va face (**este făcută**) în ***ipoteza specială de „liber de sarcini”, ipoteză specială care permite estimarea unei valori în situația „de fapt” a angajamentelor existente – intenție de bun valorificabil cu potențial ridicat de randament prin vânzare***. Estimarea valorii de piață se bazează pe ipoteza conform căreia se supune evaluării ***dreptul integral de proprietate asupra terenului***, respectiv se presupune ca parcela este „*liber de sarcini”,* ***stare ce cade în sarcina proprietarului***;
- ***Utilizarea „amenajare amplasament” este cea adoptată la data evaluării***;

Ajustările aplicate valorilor prețurilor comparabilelor sunt obținute prin cuantificarea diferențieri de valori rezultate prin:

- ***restricții legale*** *– este aplicată diferențierea prin ajustare procentuală a caracterului intravilan vs extravilan, a restricțiilor privind construcții rezidențiale în zona albiei râului;*
- ***suprafața*** *– diferențiere pentru valorile terenurilor în aceeași zonă mediană - centrală a orașului;*

[7] Prevederi din ghidul de evaluare în vigoare GEV 630, aplicabile în evaluarea terenurilor libere

- ***lipsa accesului stradal*** – prin admiterea unei suprafețe aservite din parcela CF 35736 pentru accesul la parcelă; suprafața de 287 mp, valoare 2.296 EUR;
- ***costurile cu amenajarea zonei inundabile*** – *estimarea costului de construire a unui metru liniar de gabion cu h = 2,50 ml, reclamat de ultimele evenimente*[8]*;*
- ***utilizarea posibilă (CMBU)*** – *utilizarea amplasament mai defavorabilă decât cea rezidențială;*

restul de caracteristici nu influiențează valorile ofertelor/ prețurilor din vânzare adoptate în evaluare.

Aplicarea ajustărilor prețurilor *pe perechile de date* evidențiate în grila adoptată, folosind ipotezele speciale în evaluare, este evidențiată în *grila de evaluare teren intravilan cu utilizare curți construcții (**GEvalT1**)*[9] următoare:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	comparabila 1		comparabila 2		comparabila 3		comparabila 4	
Identificare	**CF 36369**, N, CMBUp=Cc Frasin, zona mal stâng Suha, după podul rutier	teren intravilan zona centrală		teren extravilan zona periferică Bucșoaia		teren intravilan zona centrală Frasin		teren intravilan zona periferică Bucșoaia	
data	08.09.2025	20.09.2025		marți, 23 septembrie 2025		08.09.2025		luni, 29 septembrie 2025	
Suprafața evaluată	**5.000 m.p.**	1.000 m.p.		5.886 m.p.		36.170 m.p.		3.225 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		**39.000 €**		**117.720 €**		**542.550 €**		**45.150 €**	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		**39,00 €/mp**		**20,00 €/mp**		**15,00 €/mp**		**14,00 €/mp**	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII									
Tip comparabilă		ofertă/ www.OLX.ro		ofertă/www.STORIA.ro		ofertă/www.STORIA.ro		ofertă/www.STORIA.ro	
Negociere / interviu	*± 10%*	*3.900 €*		*11.780 €*		*54.250 €*		*4.500 €*	
Marja negociere (%) / total		-10%	-3,9 €	-10%	-2,0 €	-10%	-1,5 €	-10%	-1,4 €
Preț unitar de vânzare, prin negociere		**35,10 €**		**18,00 €**		**13,50 €**		**12,60 €**	
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar		similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		**35,10 €/mp**		**18,00 €/mp**		**13,50 €/mp**		**12,60 €/mp**	
Restricții legale - coeficienti urbanistici	extravilan, zonă limitrofă albiei râu Suha	fără restricții, coeficienți PUZ,		trecere intravilan, PUZ		fără restricții, coeficienți PUZ		intravilan, coeficienți PUZ	
Ajustare (%) / total	restricție la construire rezidențial	-35,0%	-12,3 €	-35,0%	-6,3 €	-35,0%	-4,7 €	-35,0%	-4,4 €
Preț ajustat		**22,82 €/mp**		**11,70 €/mp**		**8,78 €/mp**		**8,19 €/mp**	
Condiții de finanțare	Numerar	similare		similare		similare		similare	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		**22,82 €/mp**		**11,70 €/mp**		**8,78 €/mp**		**8,19 €/mp**	
Condiții de vânzare	Legislație teren domeniul privat	vânzare liberă		ofertă vânzare liberă		ofertă vânzare liberă		ofertă vânzare liberă	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		**22,82 €/mp**		**11,70 €/mp**		**8,78 €/mp**		**8,19 €/mp**	
Condiții ale pieței (data ofertei/vânzării)	08.09.2025	20.09.2025		marți, 23 septembrie 2025		08.09.2025		luni, 29 septembrie 2025	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		**22,82 €/mp**		**11,70 €/mp**		**8,78 €/mp**		**8,19 €/mp**	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII									
Localizare	mediană Frasin, lunca râului Suha / după pod rutier	central, Frasin		periferic, Bucșoaia		central, Frasin		periferic, Bucșoaia	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		**22,82 €/mp**		**11,70 €/mp**		**8,78 €/mp**		**8,19 €/mp**	
CARACTERISTICI FIZICE									
a Suprafața (mărime și formă)	5.000 m.p.	1000 / rectangular		5886 / rectangular		36170 / rectangular		3225 / rectangular	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	61,5%	5,40 €		0,0 €
b Front stradal - deschidere la drum acces	lipsă acces din stradă	front stradal ... ml		front stradal 30,57 ml		front stradal ... ml		front stradal ... ml	
Ajustare (%) / total	servitute prin CF 35736 la val unitară de 8 EUR/mp	-10,1%	-2,3 €	-3,3%	-0,4 €	-0,7%	-0,1 €	-8,7%	-0,7 €
c Topografia terenului	plană, liber	plană, liber		plană, liber		plană, liber		plană, liber	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
d Eliberare teren/cost amenajări speciale	Nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Costul estimat al lucrărilor	necesar 40 ml gabion; cost estimat: min 330 - max 590 Eur/ml adoptat 500 EUR ml	-20.000,0 €		-20.000,0 €		-20.000,0 €		-20.000,0 €	
Ajustare (%) / total		-87,7%	-20,0 €	-29,0%	-3,4 €	-6,3%	-0,6 €	-75,7%	-6,2 €
Preț ajustat		**0,52 €/mp**		**7,91 €/mp**		**13,56 €/mp**		**1,28 €/mp**	
Echiparea tehnico-edilitară (utilități)	en. el., apă-canalizare, gaze, în zonă	en. el., apă- canal, apropiere		en. el., în apropiere		en. el., apă- canal, gaze, apropiere		en. el., apă- canal, apropiere	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		**0,52 €/mp**		**7,91 €/mp**		**13,56 €/mp**		**1,28 €/mp**	
Utilizare posibilă (CMBU)	amenajare amplasament	curți construcții, rezidențial		curți construcții, rezidențial		curți construcții, industrial-comercial		rezidentiala	
Ajustare (%) / total		-25,0%	-0,1 €	-25,0%	-2,0 €	0,0%	0,0 €	-25,0%	-0,3 €
Preț ajustat		**0,39 €/mp**		**5,93 €/mp**		**13,56 €/mp**		**0,96 €/mp**	
Preț ajustat - estimat		**0,40 €/mp**		**5,90 €/mp**		**13,60 €/mp**		**1,00 €/mp**	
Ajustare netă		-99%	-34,7 €	-67%	-12,1 €	0%	0,1 €	-92%	-11,6 €
Ajustare totală brută		€ 34,71		€ 12,07		€ 10,74		€ 11,64	
Ajustare brută procentuala		**99%**		**67%**		**80%**		**92%**	
număr de ajustări aplicate		5 ajustări		5 ajustări		5 ajustări		5 ajustări	

[8] *Analiza de cost este efectuată folosind AI și este prezentată în anexele raportului;*

[9] *Conform SEV 105 MODELE DE EVALUARE:*

- ***Grila de evaluare teren intravilan cu utilizare curți construcții (GEvalT1)** este un model intern, testat și actualizat pentru fiecare utilizare;*
- *GEvalT1 este adecvat utilizării pentru estimarea valorii juste a terenurilor liber respectiv cotă indiviză din inventarul Clientului;*
- *GEvalT1 exprimă acuratețe în funcționare, are caracter complet, este actualizată la condițiile actuale de piață și transparentă în analiză;*
- *GEvalT1 este testată de evaluator de peste cinci ani de aplicare fără rezultate alterate sau neconforme;*
- *GEvalT1 fără limitări semnificative, cuprinde:*
  - *date de intrare admise din analiza de piață efectuată premergător aplicării cu evidențiarea unei ANALIZE GRAFICE a valorilor de oferte/prețurilor de vânzare identificate și certificate din piața imobiliară pentru perioada aplicabilă în cazul evaluării terenurilor;*
  - *ofertele analizate și admise în evaluare sunt evidențiate în anexele raportului prezent, prezentarea fiind conformă extraselor de pe site-urile de specialitate respectiv din baza de date ale evaluatorului.*

Explicarea ajustarilor: Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative.	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate absolut
Restricţii legale - coeficienti urbanistici	Aplicare ajustare negativă pentru costul documentaţiei de PUZ, trecere în intravilan cu PUZ, cost estimat la 35% din valoarea proiectului imobiliar restricţionat la rezidenţial
Condiţii de finanţare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiţii de vânzare	Nu au fost necesare ajustari - constrângeri privind înstrăinarea domeniului privat al oraşului
Condiţii ale pieţei (data ofertei/vânzării)	Nu sunt necesare ajustări pentru perioada ofertelor sunt într-un interval apropiat de data evaluării
Localizare	Nu au fost necesare ajustari - zona este mediană a oraşului pentru comparabile, evidenţiată prin valorile ofertate apropiate
Caracteristici fizice	
a Suprafaţa (mărime şi formă)	Aplicare ajustare negativă pentru diferenţierea dimensiunilor comparabilelor aflate în centru, dimensiuni în comparaţie cu dimensiunea subiectului: (35,10 - 13,50)/35,10 = 61,54 respectiv 61,54%
b Front stradal - deschidere la drum acces	Ajustare privind lipsa accesului la parcela subiect, o ajustare raportată la valoarea unei suprafeţe drept de servitute prin CF 35736, estimată la 7 x 41 = 287 mp, valoare unitară 8 EUR/mp , valoare suprafaţă aservită = 2.296 EUR
c Topografia terenului	Nu au fost necesare ajustari
d Eliberare teren/cost amenajări speciale	Ajustarea aplicată pentru costul estimat cu apărarea malului existent în zonă funcţie de lungimea terenului expus inundării:; costul estimat pentru un ml de
Echiparea tehnico-edilitară (utilităţi)	Nu au fost necesare ajustari
Utilizare posibilă (CMBU)	Aplicare ajustare diferenţiere CMBU între rezidenţial - comercial - industrial servicii; comparare între comercial-servicii şi rezidenţial estimat la 25% în defavoarea rezidenţial
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu *cele mai puţine ajustari* (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

Valoarea estimată a parcelei de teren este următoarea:

Suprafaţa teren extravilan,	**5.000 m.p.**	opinie unitara	**5,90 €/mp**	*respectiv*	***29,92 RON***
Valoare estimată CF 36369	**29.500 €**	echivalent a	**149.610 RON**		
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0716 lei	la data de	8-sept.-25		

Valoarea recomandată a parcelei identificată cu nr. CAD 36369 – cu CMBU amenajare amplasament, pentru vânzare, determinată printr-o metoda a abordării prin piață este de

149.610 RON, *fără TVA*, *valoare unitară de 5,90 EUR/mp (29,92 RON/mp)*

6.3 Abordarea prin venit

Nu sunt premize pentru aplicarea metodelor bazate pe abordarea prin venit, fiind teren neutilizabil, cu vegetație spontană păşune în lunca râului Suha - proprietate privată, vandabilă.

În determinarea valorii de piață a parcelei subiect nu este posibilă utilizarea unei metode privind abordarea prin venit motivat de lipsa unor informații credibile privind arendarea sau închirierea unor terenuri similar ca amplasamente şi topografie.

6.4 Abordarea prin cost; Metoda extracţia (prin scădere), numită şi abstracţia;

Nu sunt premize pentru aplicarea metodelor bazate pe abordarea prin piață-cost, motivat de lipsa unor informații credibile privind proprietăți similare noi, ofertate spre vânzare, în zona localităților ce alcătuiesc orașul Frasin.

7. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ recomandată:

Prin aplicarea SEV 2025 pentru determinarea valorii de piață,
folosind informațiile care au stat la baza aplicării lui şi utilizarea desemnată,
în opinia evaluatorului,
valoarea de piață a parcelei de 5.000 mp teren, CF 36369 aflată în proprietatea privată a orașului Frasin, la data de 8 septembrie 2025 este:

149.610 RON, *fără TVA. (Valoare unitară 5,90 EUR/mp informativ)*

Valoarea este stabilită pentru data de 08.09.2025 şi exprimată în RON şi EUR şi nu include T.V.A.
La data evaluării cursul pieţei valutare comunicat de BNR era de 5,0716 RON pentru un EUR.

Precizări privind utilizarea valorii de piață:

Valoarea de piață este un tip al valorii estimate în scopul informării clientului și reprezintă rezultatul evaluării pentru licitația de vânzare realizată în baza prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Valoarea recomandată reprezintă valoarea de piață fiind exclusă utilizarea ca valoarea de impozitare, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de Evaluare SEV 2025.

Valabilitatea valorii recomandate este pentru 6 luni de zile, perioadă determinată de dinamica tranzacțiilor din zona de piață a parcelei.

Data raportului: 03.10.2025

Evaluator autorizat:
Niculae SKOKAN, ing.,ec.



www.nskokan.eu
Persoana Fizica Autorizata
evaluator autorizat EI, EPI, EBM, EI

8. ANEXE

8.1 Anexa 1 – Amplasament zonal, plan de amplasament



8.2 Anexa 2 – Documente utilizate in evaluare

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 36369
COPIE

Carte Funciară Nr. 36369 Frasin

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Frasin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36369	5.000	Teren neimprejmuit; Teren extravilan imprejmuit partial cu gard de lemn si fier : la V între pct 11-24. La N şi S neimprejmuit, la E limită cu SGA Suceava râul Suha.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2953 / 15/02/2024		
Act Administrativ nr. 77 HCL apartenenta, din 10/05/2023 emis de Consiliul local al orasului Frasin; Act Administrativ nr. 1590 adev corespondenta HCL, din 14/02/2024 emis de Primaria orasului Frasin;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **ORASUL FRASIN**, -DOMENIUL PRIVAT-	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Alin Mihalache în calitate de cop. autorizat

Neutilizat în circuitul civil

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36369	5.000	Teren extravilan imprejmuit partial cu gard de lemn si fier : la V între pct 11-24. La N şi S neimprejmuit, la E limită cu SGA Suceava râul Suha.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	NU	5.000	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	13.425	2	3	8.034
3	4	16.247	4	5	30.827
5	6	33.256	6	7	18.878
7	8	38.729	8	9	35.347
9	10	11.087	10	11	10.841
11	12	17.042	12	13	10.718

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	14.052
15	16	18.512
17	18	14.3
19	20	2.3
21	22	23.707

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
14	15	15.136
16	17	10.284
18	19	5.331
20	21	56.776
22	1	2.221

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

Neutilizabil in circuitul civil

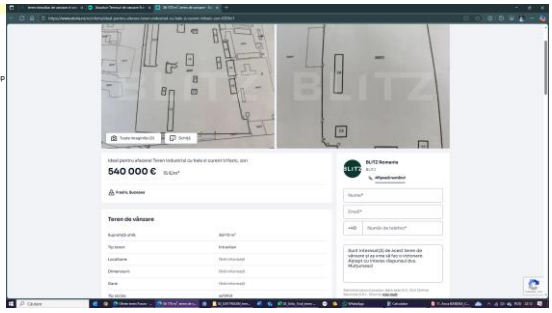
© SKOKAN NICULAE – P.F.A. *Publicarea sau reproducerea sunt interzise* ! Pag. **25**

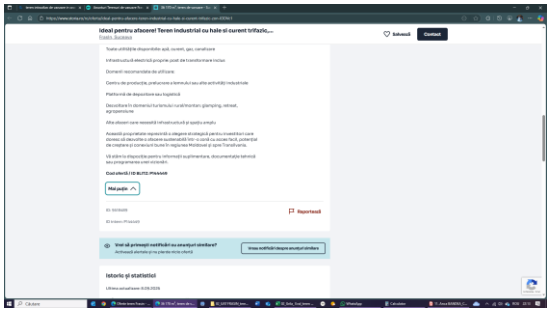
8.3 Anexa 3 – Vânzări / Oferte de vânzare utilizate în evaluare

Comparabila 1

T3 intravilan, ofertă
central, strada principală, industrial
36.170 mp, front .... ml
15,00 EUR/mp.
en. electrică, apă-canalizare, gaze la teren
post de transformare propriu

8 sept 2025, 36.170 mp, 540.000 EUR, 15,00 EUR/mp



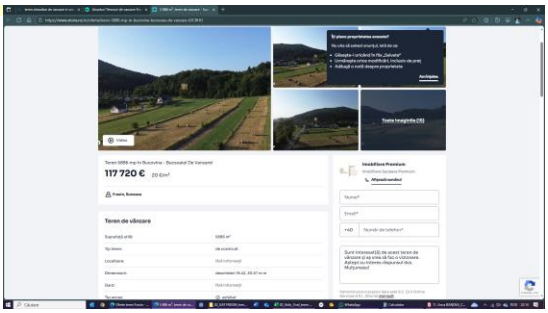


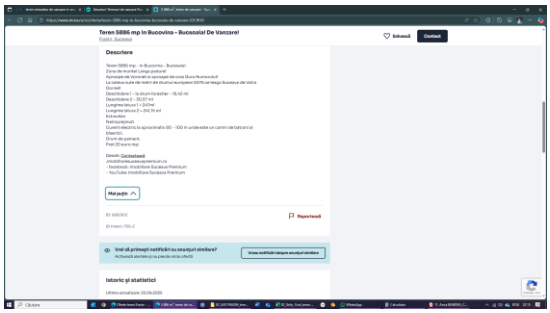
36 170 m², teren de vanzare - Suceava (judet), Frasin - 9518489 • www.storia.ro

Comparabila 2

T2 extravilan, ofertă
periferic, Bucșoaia
5.886 mp, front 30,57 ml
20,00 EUR/mp,
en. electrică, în zonă

23 sept 2025, 5.886 mp, 117.720 EUR, 20,00 EUR/mp



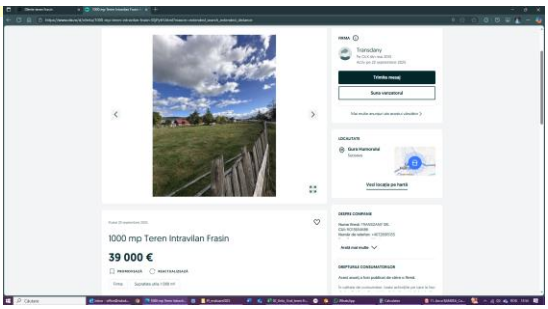


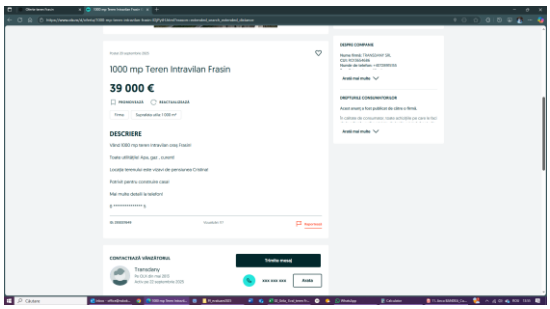
5 886 m², teren de vanzare - Suceava (judet), Gura Humorului - 9262912 • www.storia.ro

Comparabila 3

T1 intravilan, ofertă
central, lângă pensiunea Cristina
1.000 mp, front ... ml
39,00 EUR/mp,
en. electrică, apă-canalizare, gaze, în zonă

20 sept 2025, 1.000 mp, 39.000 EUR, 39,00 EUR/mp



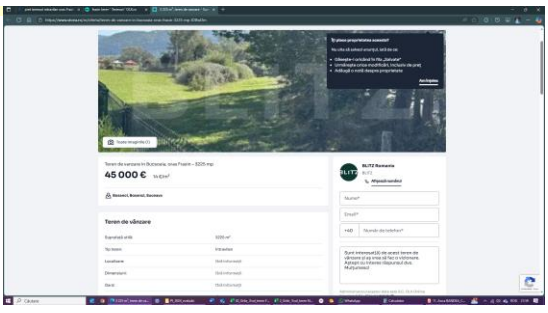


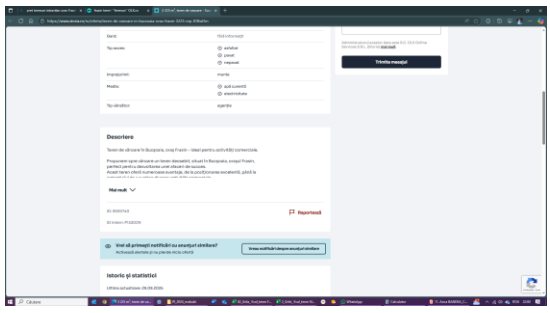
1000 mp Teren Intravilan Frasin Gura Humorului • OLX.ro

Comparabila 4

T4 intravilan, ofertă
periferic, Bucșoaia
3.225 mp, front ... ml
14,00 EUR/mp,
en. electrică, apă canalizare, în zonă

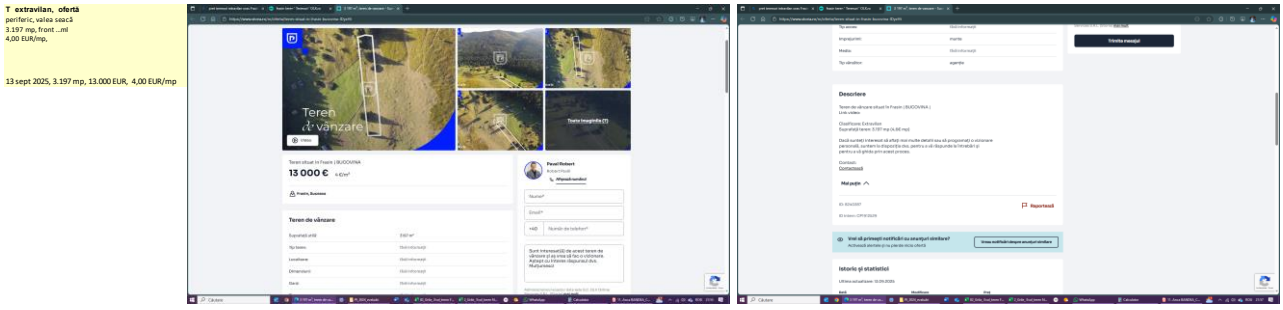
29 sept 2025, 3.225 mp, 45.000 EUR, 14,00 EUR/mp

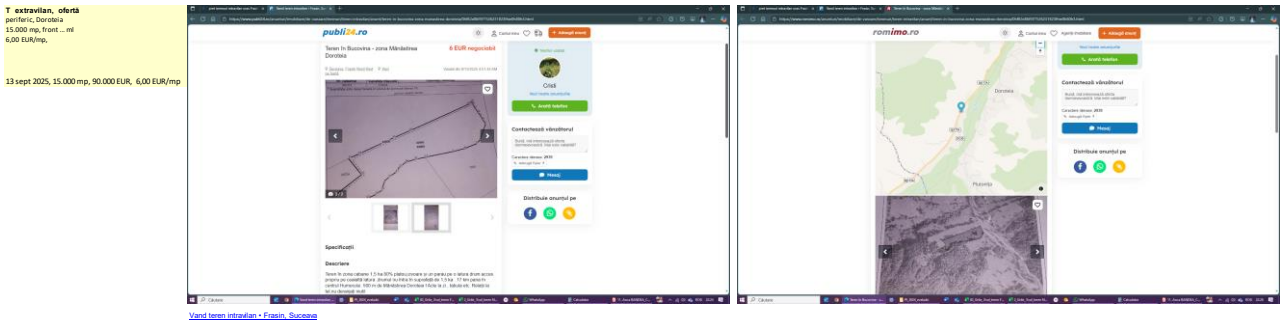




3 225 m², teren de vanzare - Suceava (judet), Bosanci - 8939740 • www.storia.ro

Alte oferte din zona imobiliară Frasin





care este costul unui metru liniar de zid de apărare mal cu înălțimea de 2,5 m, realizat din plasă din sârmă galvanizată pe structură din profile metalice de fier rotund, umplută cu pietre de râu

ChatGPT a spus:

S-a gândit

Iată un deviz **orientativ pe metru liniar** pentru un zid de apărare de mal (≈ gabion), **H = 2,5 m**, realizat din **plasă de sârmă galvanizată pe montanți metalici** și **umplutură cu pietre de râu**. Valorile sunt tipice pentru România și includ materiale + manoperă de bază, fără lucrări speciale de teren.

Ipoteze tehnice (realiste pentru maluri)

- grosime zid: **0,5 m** (pentru stabilitate la 2,5 m înălțime)
- lungime de calcul: **1 m**
- volum pietre: **2,5 m × 0,5 m × 1 m = 1,25 m³**
- plasă galvanizată grea + accesorii (sârmă de legătură/C-clips) și **montanți din fier rotund** la 1,0–1,5 m pas
- talpă minimală, geotextil, săpătură locală

Estimare pe componente (lei/ml, TVA neincl.)

- **Pietre de râu (1,25 m³)**: 250–500 lei (în funcție de sort și transport)
- **Plasă de sârmă galvanizată + confecție panouri/cosuri (≈ 8,5 m²/ml)**: 700–1.100 lei
- **Montanți metalici, ancore, elemente prindere**: 200–350 lei
- **Geotextil drenaj + talpă mică, pietriș drenaj**: 150–300 lei
- **Manoperă montaj gabion + manipulare piatră**: 350–700 lei
  Total orientativ: 1.650 – 2.950 lei / ml (≈ **330 – 590 € / ml**)

Ca reper, pentru structuri similare (garduri/ziduri din gabioane), sursele publice din RO indică frecvent **~100–280 €/ml la 2,0 m înălțime și 0,3 m grosime**, fără particularități de mal; la 2,5 m și 0,5 m grosime costul crește tipic spre intervalul meu de mai sus. Reformex+1

9. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Perioada 1994 – în prezent mi-a permis cumularea unei experienţe privind **evaluarea întreprinderilor EI** , din anul 2007 **evaluarea activelor financiare** (actual – instrumente financiare) **EIF** respectiv **bunuri imobile EPI şi imobile EBM,** autorizat din anul 2013:

- ✓ Evaluarea de societăţi supuse privatizării prin vânzarea de acţiuni:
- ✓ Evaluare acțiuni pentru delistare Legea 151/2014:
- ✓ Evaluarea activelor unor societăţi aflate în diferite situaţii patrimoniale sau economico-financiare, pentru: vânzarea/cumpărarea de active funcţionale sau nefuncţionale de natura clădiri industriale, clădiri speciale, spaţii comerciale, clădiri tip depozite şi clădiri de birouri, cu sau fără dotare (bunuri mobile):
- ✓ Bunuri, aport la capitalul social:
- ✓ Reevaluarea clădiri-terenuri pentru impozitare:
- ✓ Evaluarea de active – proprietăți și bunuri mobile puse sau aflate în garanții bancare sau non bancare: pentru bănci, proprietăți private pentru garanții fiscale, etc
- ✓ Evaluarea de proprietăți private și publice ale primăriilor în vederea vânzării respectiv înventarierii patrimoniale:
- ✓ Evaluare active necorporale:
- ✓ Evaluare proprietăți intelectuale: Brevet de invenție românesc;
- ✓ Evaluări de elemente patrimoniale la societăți în insolvență și faliment:
- ✓ Evaluări de elemente patrimoniale la societăți în reorganizare:
- ✓ Evaluarea afacere firmă

***OFFICE* SKOKAN NICULAE P.F.A.**

Reprezentant
ing., ec. SKOKAN Niculae
telefon: **0744 643 637**

e-mail: office@nskokan.eu
Telefon: +40 744 643 637
Fax:
Site: www.nskokan.eu

Rapoartele de evaluare realizate de *OFFICE SKOKAN NICULAE* sunt realizate cu respectarea Standardelor ANEVAR şi a Codului Etic al Profesiei de Evaluator.

Asigurare profesională – Aon Romania Broker de Asigurare Reasigurare, partener ALLIANZ TIRIAC prin certificat nr. 51634/03/01/2025, până pe 31.12.2025.

Procesul verbal de recepție a prestării serviciilor de evaluare

Încheiat astăzi, ... octombrie 2025 în localitatea Frasin, la Achizitor – UAT FRASIN

SKOKAN NICULAE-Persoană Fizică Autorizată, cu sediul în mun. Suceava, bd. George Enescu, nr.2, bloc 7, sc. D, AP.24, jud. Suceava, Tel/0744643637 E-mail: **office@nskokan.eu,** înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Suceava, cont bancar RO92BTRLRONCRT0387425701 deschis la BANCA TRANSILVANIA sucursala Suceava, în calitate de PRESTATOR, reprezentată de dl. SKOKAN NICULAE, evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația nr. 16143,

și

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - FRASIN cu sediul în orașul Frasin, telefon: +40230235334 , fax: +40230235334, e-mail: registratura@primariaorasuluifrasin.ro primariafrasin@yahoo.com , CUI: 4535651, Cont trezorerie: RO22TREZ59421180250XXXXX deschis la Trezoreria orașului Gura Humorului, reprezentată prin Primar – ing. **BALAN Marinel**, în calitate de **Achizitor**,

au întocmit prezentul Proces verbal privind următoarele:

1. Prin prezentul proces verbal se atestă faptul că Prestatorul a predat și Achizitorul a primit Raportul de evaluare nr. **NSK082/2025** pentru **parcela teren intravilan CF 36369** conform achiziție SEAP și Contractul de servicii nr.115/06.09.2025 // ... /... .09.2025 pct.4 Obiectul contractului, toate în 2 (două) exemplare;

2. Achizitorul va achita onorariul Prestatorului pentru faza de plată contractuală (**850 RON**), preț conform achiziție SEAP și Contractul de servicii nr.115/06.09.2025 // ... /... .09.2025;

3. Prestatorul a restituit Achizitorului acte și documente în original primite pe durata efectuării evaluării conform prevederilor Contractului;

4. Toate obligațiile Părților reieșite din contractul sunt executate la data predării, Achizitorului revenindu-i obligația plății ulterioare a onorariului evidențiat în SEAP;

5. Prezentul Proces verbal este întocmit în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare dintre părți.

Am predat	**Am primit**
Niculae SKOKAN, ing., ec.	**UAT FRASIN**
Persoană Fizică Autorizată	Primar BĂLAN Marinel, ing.