

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA VALEA MOLDOVEI
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a terenului în suprafață de 26.123 mp
cu număr cadastral 32315 și a terenului în suprafață de 4.499 mp cu număr cadastral
32316, proprietate privată a comunei Valea Moldovei, județul Suceava**

Consiliul local al comunei Valea Moldovei, județul Suceava;

Având în vedere:

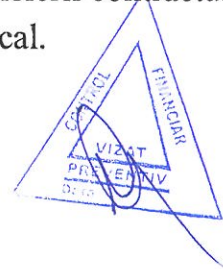
- Referatul de aprobare prezentat de domnul Floriștean Niculai Romică, primarul comunei Valea Moldovei, înregistrat sub nr. 2115 din 20.03.2023;
- Raportul nr. 2116 din 20.03.2023, prezentat de compartimentul urbanism și mediu;
- Avizul Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism nr. 44 din 31.03.2023, al Comisiei pentru învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activități social-culturale, culte, protecție copii nr. 45 din 31.03.2023 și al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor nr. 46 din 31.03.2023 ;
- Prevederile art. art. 332-348 , art.354, art.362 alin.(1) si alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 5 alin. (1) lit. a) din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

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):

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică, a imobilului-teren în suprafață de 26.123 mp, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32315 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32315 și a imobilului-teren în suprafață de 4.499 mp, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32316 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32316, valoare de inventar: 4.526,77 lei, cu destinația uz gospodăresc.

Art. 2. Termenul de închiriere este de 5 ani cu începere de la data încheierii contractului, cu drept de prelungire, prin act adițional aprobat prin hotărâre a consiliului local.



Art. 3. Prețul minim al închirierii se stabilește în sumă de 1.968 lei/an (echivalent 164 lei/lună), conform Raportului de evaluare 80/18.03.2023, întocmit de Ing. Ec. Țibulcă Cristina-Elena, evaluator autorizat proprietăți imobiliare, prevăzut în *Anexa nr. 1* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă documentația de atribuire privind închirierea bunului prevăzut la articolul 1 conform *Anexei nr. 2* care face parte integrantă din prezenta hotărâre, alcătuită din:

- a) caietul de sarcini;
- b) fișa de date a procedurii;
- c) contractul - cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
- d) formulare și modele de documente;

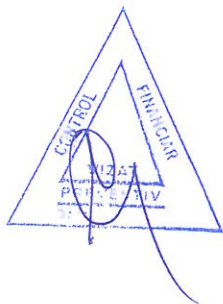
Art. 5. Taxa de participare la licitație este de 300 de lei.

Art. 6. Garanția de participare la licitație se stabilește în sumă de 328 lei și reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

Art. 7. Se mandatează primarul comunei să negocieze clauzele de închiriere și să semneze contractul de închiriere cu câștigătorul licitației, cu respectarea prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 8. Primarul comunei prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 9. Secretarul general al comunei va asigura comunicarea și publicarea prezentei hotărâri.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Toplicean Petrică



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretarul general comunei
Aluculesei Anuța

Valea Moldovei, 31 martie 2023
Nr. 30



Nr. 80/18.03.2023

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN, NR. CAD. 32315 și 32316

Situat în comuna Valea Moldovei, județul Suceava

Proprietar:

COMUNA VALEA MOLDOVEI - DOMENIUL PRIVAT

Client:

COMUNA VALEA MOLDOVEI - DOMENIUL PRIVAT

Solicitant:

COMUNA VALEA MOLDOVEI - DOMENIUL PRIVAT

Destinatar:

COMUNA VALEA MOLDOVEI - DOMENIUL PRIVAT

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 18.03.2023



Prezentul raport de evaluare este valabil pentru închiriere, raport solicitat de COMUNA VALEA MOLDOVEI și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.



În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:

Destinatar: COMUNA VALEA MOLDOVEI - DOMENIUL PRIVAT

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren extravilan în suprafață de 26.123 mp formată din 23.123 mp arabil, identic cu nr. cad. 32315 UAT Valea Moldovei.
- Teren extravilan în suprafață de 4.499 mp formată din 4.499 mp arabil, identic cu nr. cad. 32316 UAT Valea Moldovei.

Adresă proprietate: comuna Valea Moldovei, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 32315 UAT Valea Moldovei, nr. top./cad. 32315 – teren – 26.123 mp și CF 32316 UAT Valea Moldovei, nr. top./cad. 32316 – teren – 4.499 mp.

Accesul la proprietate – nu are acces direct din drum.

Scopul evaluării este stabilirea valorii pentru închiriere. Utilizarea evaluării este pentru stabilirea valorii pentru închiriere.

Piață specifică analizată este piața terenurilor libere situate în localitatea Valea Moldovei și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 1.968 lei/an (echivalent a 400 EUR/an)

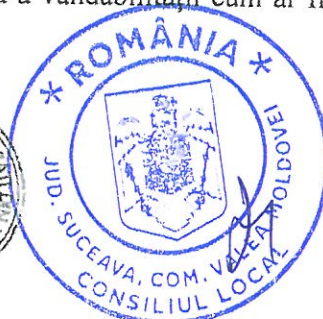
Valoare închiriere = 164 lei/lună (echivalent a 33,33 euro/lună)

- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru



1.1.2. Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

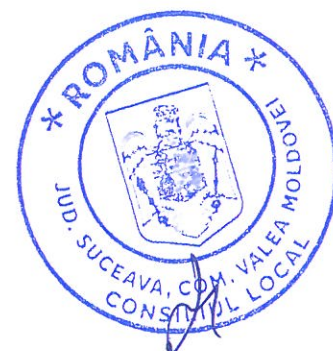
Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

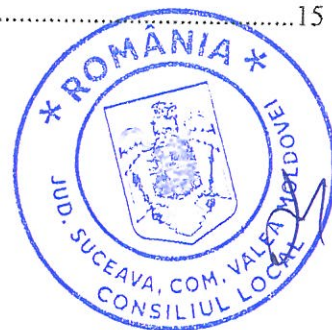
Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

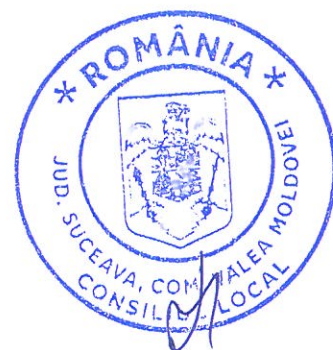


Cuprins

1.1.Sinteza evaluării.....	2
1.2.Certificarea raportului.....	3
2. <i>Termeni de referință ai evaluării</i>	6
2.1.Identificarea și competența evaluatorului.....	6
2.2.Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	6
2.3.Scopul evaluării.....	6
2.4.Identificarea activului supus evaluării.....	6
2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare.....	6
2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică.....	6
2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.....	7
2.5.Tipul valorii estimate.....	7
2.5.1. Modalități de plată.....	7
2.5.2. Moneda raportului.....	7
2.5.3. Data de referință a evaluării.....	8
2.5.4. Data emiterii raportului.....	8
2.6.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
2.6.1. Restricții documentare.....	8
2.6.2. Inspekția proprietății.....	8
2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspekției.....	8
2.6.4. Concluzii ale documentării.....	8
2.7.Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	9
2.7.1. Documente avute la dispoziție.....	9
2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane.....	9
2.8.Ipoteze și ipoteze speciale.....	9
2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare.....	9
2.8.2. Ipoteze generale.....	9
2.9.Ipoteze speciale și particulare.....	11
2.9.1. Valabilitatea raportului.....	11
2.9.2. Fructificarea valorii.....	11
2.10. Standarde utilizate.....	12
2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV.....	12
2.10.2. Standarde utilizate.....	12
2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare.....	12
2.11.1. Restricții de utilizare.....	12
2.11.2. Clauză de nepublicare.....	12
2.12. Descrierea raportului.....	12
3. <i>Prezentarea datelor</i>	14
3.1.Prezentarea generală a proprietății imobiliare.....	14
3.1.1. Situația juridică.....	14
3.1.2. Descrierea zonei.....	14
3.1.3. Acces.....	15



3.1.4.	Descrierea amplasamentului	15
3.1.4.1	Descrierea amplasamentului.....	15
3.2.	Analiza pieței imobiliare.....	15
3.2.1.	Definirea pieței specifice.....	15
3.2.2.	Analiza cererii probabile.....	15
3.2.3.	Analiza ofertei competitive.....	16
3.2.4.	Echilibrul pieței.....	16
4.	Analiza datelor și concluzii	16
4.1.	Cea mai bună utilizare.....	16
4.2.	Evaluarea terenului (abordarea prin piață).....	16
4.2.1.	Metodologie.....	16
4.2.2.	Comparația directă.....	16
4.2.3.	Particularități.....	17
4.2.4.	Comparabile utilizate.....	17
4.2.5.	Grilă comparații.....	19
4.2.6.	Rezultat comparație directă.....	21
4.3.	Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.....	22
4.3.1.	Rezultatele abordărilor aplicate.....	22
4.3.2.	Opinia evaluatorului.....	22
4.3.3.	Riscul de garanție.....	22
4.4.	Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului.....	22
5.	Anexe	23
5.1.	Fotografii.....	23
5.2.	Acte de proprietate.....	24



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2023, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA VALEA MOLDOVEI - DOMENIUL PRIVAT - finanțator**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii pentru închiriere.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în vederea stabilirii valorii pentru închiriere.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren extravilan în suprafață de 26.123 mp formată din 23.123 mp arabil, identic cu nr. cad. 32315 UAT Valea Moldovei.
- Teren extravilan în suprafață de 4.499 mp formată din 4.499 mp arabil, identic cu nr. cad. 32316 UAT Valea Moldovei.

Adresă proprietate: comuna Valea Moldovei, jud. Suceava

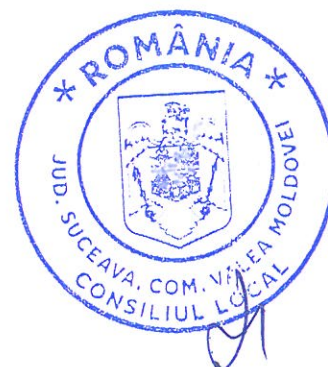
Proprietatea este identificată juridic prin CF 32315 UAT Valea Moldovei, nr. top./cad. 32315 – teren – 26.123 mp și CF 32316 UAT Valea Moldovei, nr. top./cad. 32316 – teren – 4.499 mp.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 32315 și 32316 UAT Valea Moldovei. Proprietatea este identificată juridic prin CF 32315 UAT Valea Moldovei, nr. top./cad. 32315 – teren – 26.123 mp și CF 32316 UAT Valea Moldovei, nr. top./cad. 32316 – teren – 4.499 mp.

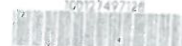




Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 32315 Valea Moldovei

Nr. cerere 2630
Ziua 02
Luna 02
Anul 2023
Cod verificăre 10017497126



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32315	26.123	Teren nelmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16070 / 03/10/2019 Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Valea Moldovei); Act Normativ lg 7/1996 emis de Parlamentul României;	
B1 Se înființează cartea funciară a imobilului 32315 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1846.	A1
2630 / 02/02/2023 Act Administrativ nr. H.C.L.42, din 21/12/2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALEA MOLDOVEI și anexei; Act Administrativ nr. 810, din 31/01/2023 emis de COMUNA VALEA MOLDOVEI;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1: COMUNA VALEA MOLDOVEI, Cif.4326957, Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 32316 Valea Moldovei

Nr. cerere 2631
Ziua 02
Luna 02
Anul 2023
Cod verificăre 10017495445



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava

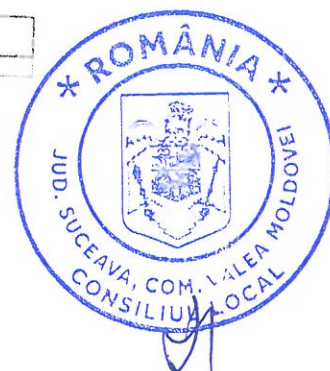
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32316	4.499	Teren nelmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16071 / 03/10/2019 Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Valea Moldovei); Act Normativ lg 7/1996 emis de Parlamentul României;	
B1 Se înființează cartea funciară a imobilului 32316 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1847.	A1
2631 / 02/02/2023 Act Administrativ nr. HCL nr. 42 + ANEXA, din 21/12/2007 emis de COMUNA VALEA MOLDOVEI; Act Administrativ nr. Adeverința nr.811, din 31/01/2023 emis de COMUNA VALEA MOLDOVEI;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1: COMUNA VALEA MOLDOVEI, Cif.4326957, Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează direct din drum pietruit.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 02.02.2023, nr. 2631 (pentru nr. cad. 32316) și nr. 2630 (pentru nr. cad. 32315) anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, pentru proprietatea imobiliară terenul este liber de sarcini.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată de evaluator imobiliar Țibulcă Cristina – Elena. La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

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

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).



2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4.9200 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.).

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 18.03.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 18.03.2023).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 18.03.2023, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena la data de 18.03.2023.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

După efectuarea inspecției s-au solicitat documente suplimentare celor primite inițial, respectiv extras de carte funciară actualizat și proiect construcție.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.



Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Încheierea nr. 2630/02.02.2023;
- Extras CF nr. 2630/02.02.2023 anexat;
- Încheierea nr. 2631/02.02.2023;
- Extras CF nr. 2631/02.02.2023 anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
- Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.



- ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;



- o CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- o Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- o A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: -

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.



2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2018

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*").

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103



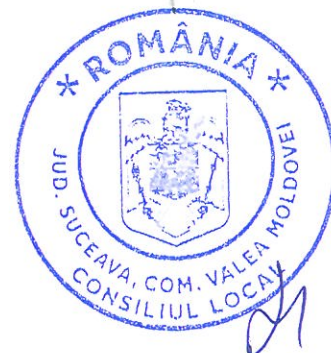
- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
 - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
 - Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
 - Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
 - Prin fructificarea raportului (opinie și celelalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. *Prezentarea datelor*

3.1. *Prezentarea generală a proprietății imobiliare*

3.1.1. *Situația juridică*

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren" situat în comuna Valea Moldovei, jud. Suceava, înscris în CF 32315 și 36741 UAT Valea Moldovei pentru COMUNA VALEA MOLDOVEI - DOMENIUL PRIVAT

Structura proprietății este următoarea:

✓ Teren în suprafața măsurată totală de 30.622,00 mp;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	32315	32315/Valea Moldovei	26.123,00 mp	COMUNA VALEA MOLDOVEI - DOMENIUL PRIVAT
A	32316	32316/Valea Moldovei	4.499,00 mp	
Total			30.622,00 mp	

✓ Utilități: -.

3.1.2. *Descrierea zonei*

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în zona periferică a comunei Valea Moldovei (fără acces).

Zona este preponderent agricolă.



3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează peste alte proprietăți, nu are deschidere la drum public. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul identic cu nr. cad. 32315 din CF 32315 și nr. cad. 32316 din CF 32316 UAT Valca Moldovei este intravilan, are o suprafață de 30.622 mp și nu are deschidere la drum.

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează peste alte proprietăți, nu are deschidere la drum public.

Utilități

Amplasamentul nu este racordat la utilități.

Caracteristici urbanistice: Terenul este extravilan.

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale case noi cu teren aferent din loc. Valca Moldovei și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenuri situate în intravilanul loc. Valea Moldovei și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a înregistrat o usoara crestere în ultima perioadă, evoluția fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.



interesului investițional și mărirea nivelului creditării. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor fizice și mai rar din partea companiilor. Cererea fiind determinată de nevoia dezvoltării de noi imobile care să satisfacă dorințele proprietarilor.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de terenuri din loc. Valea Moldovei și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților de tip terenuri libere situate în comuna Valea Moldovei și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții variază în intervalul 0,03-0,04 €/m.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal; - posibilă fizic;
- fezabilă financiar; - maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este

- terenuri libere

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Evaluarea terenului (abordarea prin piață)

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

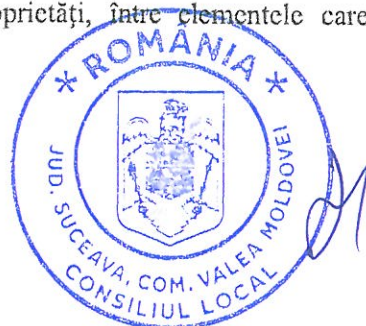
- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care



Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile.

Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-agricol/anunt/arendare-teren-agricol/3382643gg0437d56df75ie05940d7ebi.html>

Arendare teren agricol

Suceava, Siret [Viz pe harta](#)

333 RON negociabil

aproximativ 1000-1500 lei pe ha

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este vizibil?

Descriere

Chirac pe arendă: 1.97 hectare teren agricol în satul Siret, zona Dubovăț, contra 4000 lei pe an

Anunțuri recomandate

vand arendez teren - la...

[Vezi imaginea](#)

10 EUR

arendez parant mobil...

[Vezi poza](#)

2.500 RON

arendam teren agricol

[Vezi poza](#)

5 EUR

arendez teren agricol (...)

[Vezi poza](#)

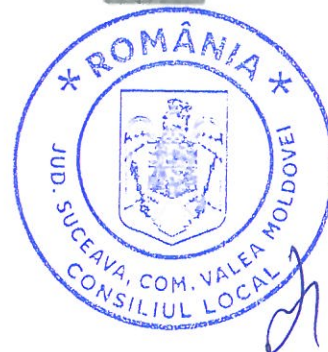
300 EUR

inchirie

Catalina Coresi

1000 de ani

[10 zile online](#)

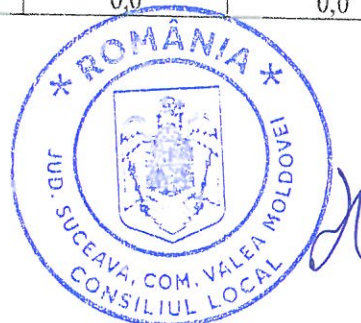


<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-agricol/anunt/preluam-in-arenda-teren-agricol/33h98f02516e7d49e546hifhd5615609.html>

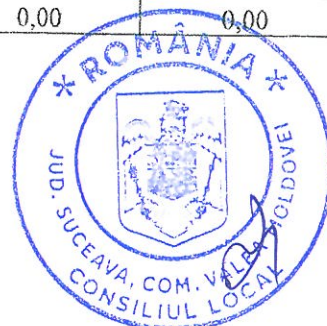
<https://www.olx.ro/d/oferta/arenda-teren-agricol-5-hectare-IDh0pA4.html>

4.2.5. Grilă comparații

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		813	407	1.500
	Suprafata (mp)	30.622,00	19.700,0	10.000,0	50.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		0,04	0,04	0,03
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-35%	-35%	-35%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,014	-0,014	-0,011
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 0 - 40%. În urma analizei de piață pentru comparabilele 1, 2 și 3 s-a utilizat marja de negociere -35%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0	0	0
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	18.03.2023	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0



	Valoare ajustata (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	extravilan, nr. cad. 32680, comuna Valea Moldovei, jud. Suceava	extravilan, oraş Siret, jud. Suceava	extravilan, comuna Nicoleşti, jud. Ialomiţa	comuna Adinca, jud. Dâmboviţa
	Ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 şi 3 se vor ajusta cu 5% negativ, deoarece aceasta sunt situate în zone mai bune faţă de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Fara acces	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		-25,0%	-25,0%	-25,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabilele 1, 2 şi 3 cu 25% negativ deoarece acestea au acces la drum pietruit faţă de proprietatea subiect ce nu are acces.			
9	Suprafata	30.622,00	19.700,00	10.000,00	50.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		10.922,0	20.622,0	-19.378,0
	Ajustare (%)		1,10%	2,06%	1,94%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.01% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(30622-19700)/100 * 0.01\% = 1,10\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	0 ml	cca 60,00 ml	cca 60,00 ml	cca 60 ml
	Ajustare (%)		-6,0%	-6,0%	-6,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 1 m diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(60,00-0)*0.1\% = 6,00\%$ negativ. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Fara utilitati	Fara utilitati	Fara utilitati	Fara utilitati
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00



	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0,0	0,0	0,0
	Ajustare NETA (%)		-34,9%	-33,9%	-34,1%
	Ajustare BRUTA		0,0	0,0	0,0
	Ajustare BRUTA (%)		37,1%	38,1%	37,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	4
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0,0175	0,0175	0,0129
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	4	4		
	Valoare (EUR/mp)	0,0129	0,0175		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	0,0129			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	394	rounjit	400	0,0131
	Valoare teren (LEI)			1.968	0,0643

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 18.03.2023

1 EUR= 4,9200

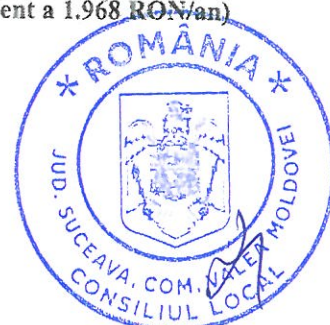
Valoare teren unitar = 0,0131 EUR/mp/an

4.2.6. Rezultat comparație directă

Valoare piață închiriere teren = 400 EUR/an

Astfel, valoarea amplasamentului determinată prin cost pentru clădire și prin piață pentru teren este:

✓ V (rotunjit) închiriere teren nr. cad. 32315 și 32316 = 400 EUR/an (echivalent a 1.968 RON/an)



4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 400 EURO/an

4.3.2. Opinia evaluatorului

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. totală = 400 EURO = 1.968 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

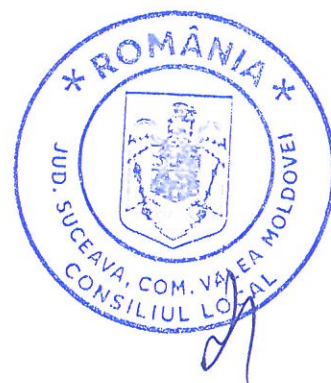
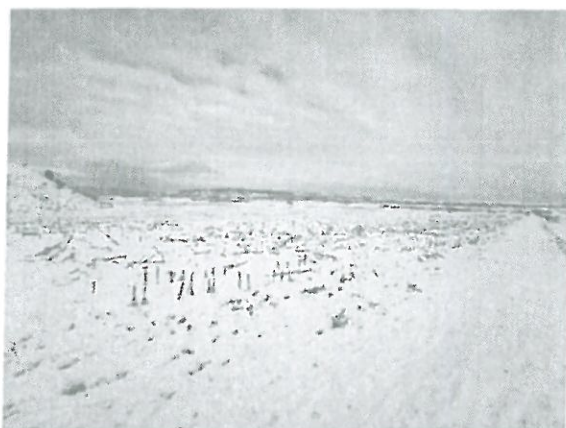
Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate



Incheiere Nr. 2630 / 02-02-2023

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

Dosarul nr. 2630 / 02-02-2023

INCHEIERE Nr. 2630

Registrator: MARIA DUMBRAVA
Asistent: IONEL BIG

Asupra cererii introduse de COMUNA VALEA MOLDOVEI domiciliat în România, Jud. SUCEAVA, Loc. Valea Moldovei privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. H.C.L. 42/21-12-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALEA MOLDOVEI și a anexei;
- Act Administrativ nr. 810/31-01-2023 emis de COMUNA VALEA MOLDOVEI;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, taxul achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată.

pentru serviciul având codul 231

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 32315, înscris în cartea funciara 32315 UAT Valea Moldovei având proprietarii: COMUNA VALEA MOLDOVEI în cota de 1/1 de sub B.2;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA VALEA MOLDOVEI, Domeniul Privat, sub B.3 din cartea funciara 32315 UAT Valea Moldovei;

Prezenta se va comunica părților:
COMUNA VALEA MOLDOVEI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

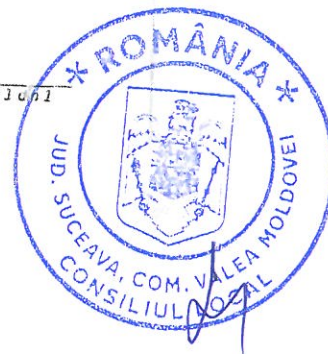
09-02-2023

MARIA DUMBRAVA
Semnat digital de Maria
Dumbrava
Data: 2023.02.13 09:41:39
+02:00

IONEL BIG

Ionel Big
Semnat digital de Ione Big
Data: 2023.02.09 16:12:54
+02:00

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OGG Nr. 700/2014.



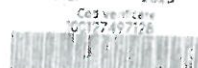


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32315 Valea Moldovei

Nr. Cerere 2630
Ziua 02
Luna 02
Anul 2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava

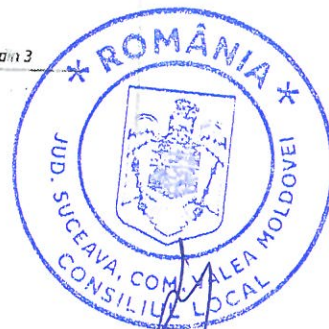
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	32315	26 123	Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16070 / 03/10/2019 Registrul Cadastral al Imobilelor (CAT Valea Moldovei); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României; Se înființează cartea funciară a imobilului 3/315 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1846.	A1
2630 / 02/02/2023 Act Administrativ nr. H.C.L.42, din 21/12/2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALEA MOLDOVEI și anexei; Act Administrativ nr. 810, din 31/01/2023 emis de COMUNA VALEA MOLDOVEI; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA VALEA MOLDOVEI, Cif.4326957, Domeniul Privat	

C. Partea III. SARCINI

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

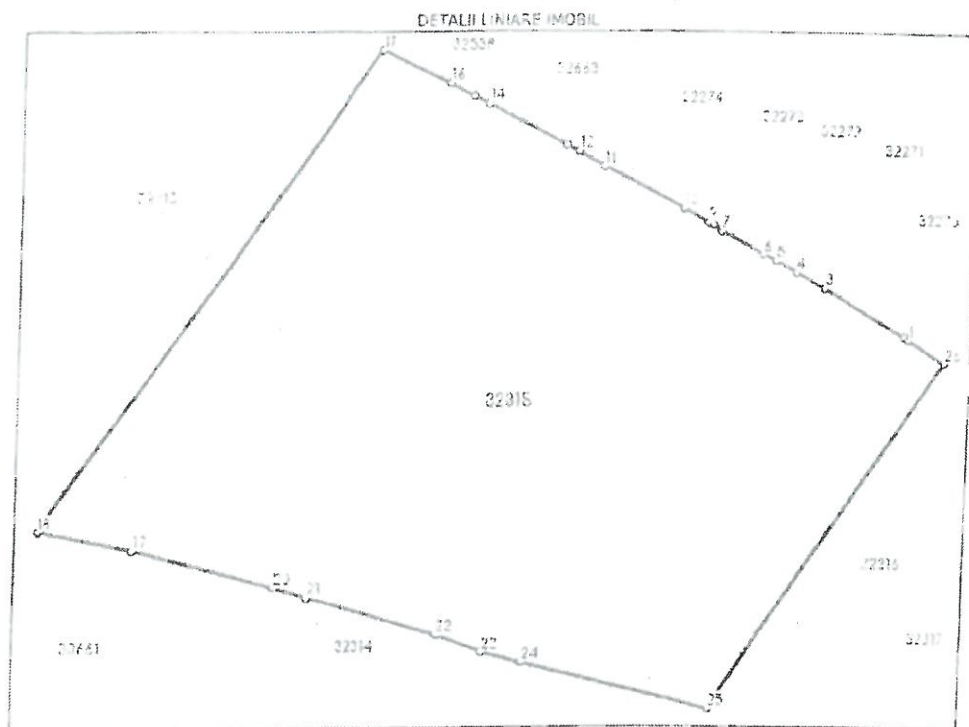


Carte Funciară Nr. 32315 Comuna/Oraș/Municipiu, Valea Moldovei
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32315	26.123	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Teria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	26.123	13	93	-	

Lungime Segmente

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

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	578.113,554 665.296.883	2	578.112,712 665.297,691	1.558
3	578.088.604 665.310.924	4	578.080,552 665.315,399	9.387
5	578.074,646 665.318.623	6	578.070,784 665.320.443	4.269
7	578.058,703 665.326.887	8	578.056,171 665.328,614	3.065

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
2	578.112,712 665.297,691	3	578.088.604 665.310.924	26.898
4	578.080,552 665.315,399	5	578.074,646 665.318,623	6.729
6	578.070,784 665.320,443	7	578.058,703 665.326,887	13.692
8	578.056,171 665.328,614	9	578.054,823 665.319,319	1.521



Carte Funciară Nr. 32915 Comuna/Oraș/Municipiu: Valea Moldovei

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment = (m)	Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment = (m)
9	578.054.823 665.328.319	10	578.047.387 665.333.215	8.399	10	578.041.582 665.331.215	11	578.024.587 665.345.081	25.699
11	578.024.587 665.345.081	12	578.017.1 665.349.261	8.575	12	578.017.1 665.349.261	13	578.013.601 665.351.053	3.931
13	578.013.601 665.351.053	14	577.991.642 665.362.702	24.858	14	577.991.642 665.362.702	15	577.987.55 665.364.887	4.639
15	577.987.55 665.364.887	16	577.980.757 665.368.412	7.658	16	577.980.757 665.368.412	17	577.961.154 665.377.737	21.703
17	577.961.154 665.377.737	18	577.868.174 665.243.232	163.514	18	577.868.174 665.243.232	19	577.894.154 665.237.718	26.558
19	577.894.154 665.237.718	20	577.914.351 665.277.113	40.607	20	577.935.351 665.227.113	21	577.942.463 665.274.253	9.55
21	577.917.463 665.224.253	22	577.979.899 665.213.606	36.921	22	577.979.899 665.213.606	23	577.992.749 665.204.641	13.776
23	577.992.749 665.204.641	24	578.004.094 665.205.778	11.701	24	578.004.094 665.205.778	25	578.057.67 665.192.639	55.164
25	578.057.67 665.192.639	26	578.134.161 665.290.455	118.275	26	578.134.161 665.290.455	1	578.133.554 665.296.583	12.403

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

09-07-2023

Data eliberării,

11/07/2023

Asistent Registrator,

IONEL BIG

Referent,

(parafa și semnătura)

Ionel Big

Semnat digital de Ionel Big

Data: 2023.02.09 16:32:22

+02'00'

(parafa și semnătura)





Incheiere Nr. 2631 / 02-02-2023



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

Dosarul nr. 2631 / 02-02-2023

INCHEIERE Nr. 2631

Registrator: MARIA DUMBRAVA

Asistent: IONEL BIG

Asupra cererii introduse de COMUNA VALEA MOLDOVEI domiciliat în România, Jud. SUCEAVA, Loc. Valea Moldovei privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. HCL nr. 42 + ANEXA/21-12-2007 emis de COMUNA VALEA MOLDOVEI;
- Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 811/31-01-2023 emis de COMUNA VALEA MOLDOVEI;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 231

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 32316, înscris în cartea funciara 32316 UAT Valea Moldovei având proprietarii: COMUNA VALEA MOLDOVEI în cota de 1/1 de sub B.2;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA VALEA MOLDOVEI, Domeniul Privat, sub B.3 din cartea funciara 32316 UAT Valea Moldovei;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA VALEA MOLDOVEI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

09-02-2023

Maria DUMBRAVA

IONEL BIG

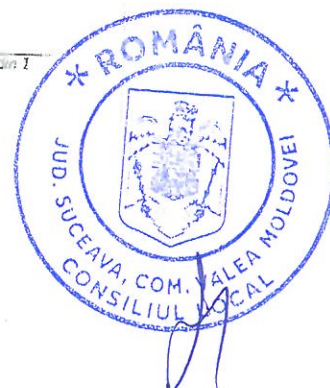
Dumbrava

Semnat digital de Maria Dumbrava
Data: 2023.02.13 11:07:40Z

Ionel Big

Semnat digital de Ionel Big
Data: 2023.02.09 12:17:44
+32700

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 703/2014.

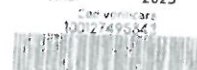




Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 32316 Valea Moldovei

Nr. cerere 2511
Ziua 02
Luna 02
Anul 2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava

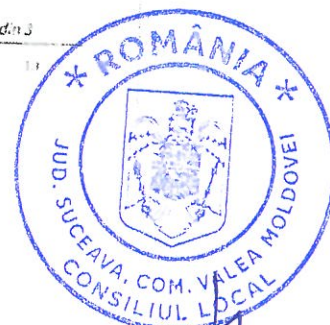
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32316	4.499	teren nelmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16071 / 03/10/2019	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Valea Moldovei), Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României.	
B1	Se inființează cartea funciară a imobilului 32316 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1847.
2631 / 02/07/2023	
Act Administrativ nr. HCL nr. 42 + ANEXA, din 21/12/2007 emis de COMUNA VALEA MOLDOVEI, Act Administrativ nr. Adeverința nr.811, din 31/01/2023 emis de COMUNA VALEA MOLDOVEI.	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) COMUNA VALEA MOLDOVEI, CIF.4326957, Domeniul Privat	

C. Partea III. SARCINI

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

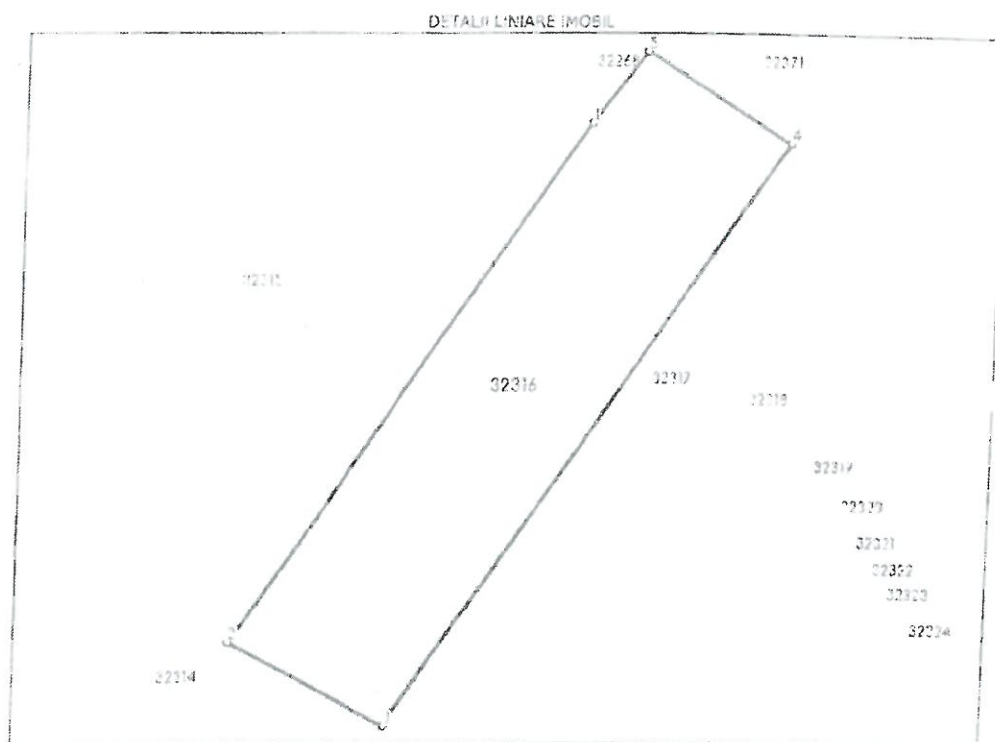


Carte Funciară Nr. 32316 Comuna/Oraș/Municipiu: Valea Moldovei
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32316	4.499	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



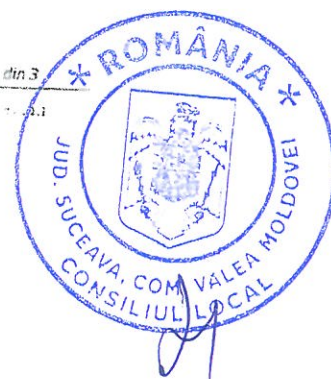
Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	4.499	13	93	-	loc numit "Sub Ceastă"

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	578.124,161 665.290,455	2	578.057,87 665.192,639	118,275
2	578.057,87 665.192,639	3	578.067,315 665.176,791	33,635
3	578.067,315 665.176,791	4	578.167,509 665.286,77	133,227
4	578.167,509 665.286,77	5	578.134,488 665.303,876	32,804



Punct inceput	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment m (m)
5	578 134,488 665 303,826	3	578 124,161 665 290,455	16,895

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

09-02-2023

Data eliberării,

1 / 1

Asistent Registrator,

IONEL BIG

Referent,

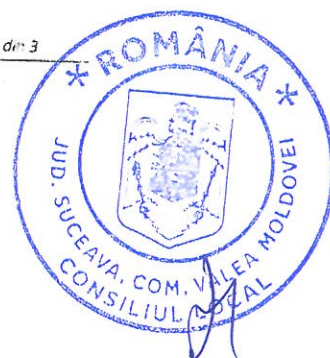
(parafa și semnătura)

Ionel Big

Semnat digital de Ionel Big

Data: 2023.02.09 17:17:21
+0200'

(parafa și semnătura)



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALEA MOLDOVEI

ANEXA NR. 2 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL NR. 30 DIN 31.03.2023

PRIMAR

Floriștean Nicolai ROMICĂ



Referent urbanism și mediu

Ivanovici Ioan Vasile

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

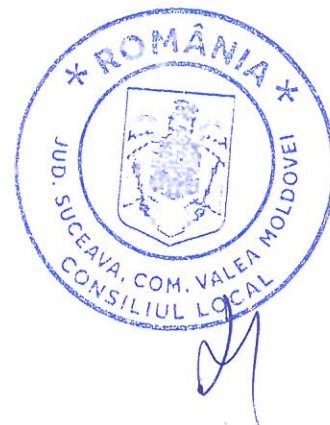
aferenta procedurii de închiriere prin licitație publică a terenului în suprafață 26.123 mp cu număr cadastral 32315 și terenului în suprafață de 4.499 mp, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, cu număr cadastral 32316, proprietate privată a comunei Valea Moldovei, județul Suceava

CAPITOLUL I – CAIETUL DE SARCINI

CAPITOLUL II – FISA DE DATE A PROCEDURII

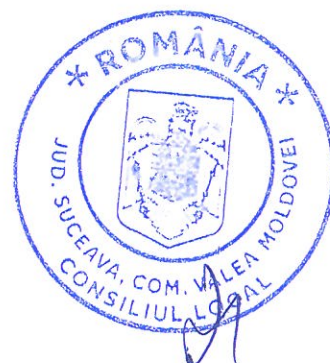
CAPITOLUL III – CONTRACTUL-CADRU

CAPITOLUL IV – FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE



CAPITOLUL I

CAIETUL DE SARCINI



1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Descrierea și identificarea imobilului – teren – destinat închirierii

(1) Terenurile care fac obiectul închirierii se află situate în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, proprietate privată a comunei Valea Moldovei, identificate astfel: imobilul-teren în suprafață de 26.123 mp, categoria de folosință arabil, înscris în Cartea Funciară nr. 32315 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32315 și imobilul-teren în suprafață de 4.499 mp, categoria de folosință arabil, înscris în Cartea Funciară nr. 32316 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32316.

(2) Proprietarul anexează la prezentul Caiet de sarcini **schițe cu amplasamentul terenurilor și extrase de carte funciara, pentru informare.**

1.2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Imobilele terenuri, scoase la licitație publică în vederea închirierii, proprietatea domeniului privat al comunei Valea Moldovei, vor fi utilizate cu destinația uz gospodăresc, în conformitate cu prevederile legale și cu respectarea indicatorilor urbanistici din Planul Urbanistic General.

2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

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

2.2. Quantumul și natura taxelor și garanțiilor:

(1) Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare în sumă de 300 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 parcelele de teren ce fac obiectul licitației. Pentru oferta depusă se va plăti garanția de participare care este în valoare de 328 lei, reprezentând contravaloarea a doua chirii.

(3) Garanția de participare la licitație, depusă de ofertantul câștigător se reține de proprietar, până în momentul încheierii contractului de închiriere urmând ca după această dată garanția de participare să constituie garanția la contractul de închiriere prevăzută de art.334 alin.(5) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(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, respectiv 90 zile de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

(6) Proprietarul 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 închiriere 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 la casieria primăriei comunei Valea Moldovei sau cu Ordin de plata în conturile beneficiar COMUNA VALEA MOLDOVEI cod fiscal 4326957:

- Taxa participare IBAN RO62TREZ5945006XXX000041 în cuantum de 300 lei ,

- Garantie de participare IBAN RO88TREZ59421390207XXXXX în cuantum de 328 lei, conturi deschise la Trezoreria orasului Gura-Humorului.

2.3. Elemente de preț:

(1) Prețul de pornire al licitației se stabilește în sumă de 1.968 lei/an (echivalent 164 lei/lună), conform Raportului de evaluare 80/18.03.2023, întocmit de Ing. Ec. Țibulcă Cristina- Elena, evaluator autorizat proprietăți imobiliare.

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

2.4. Desfășurarea licitației publice:

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

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

(3) Președintele comisiei anunță:

- a) datele generale, necesare pentru identificarea exactă a bunului imobil ce face obiectul închirierii ;
- b) metoda de închiriere ;
- c) denumirea și numărul de ordine al ofertanților;
- d) modul de desfășurare al licitației.

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

2.5. Condiții de eligibilitate:

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

- a) a plătit taxa de participare la licitație și garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în "INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFAȘURAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE" din CAP.II – FIȘA DE DATE A PROCEDURII și în termenele prevăzute în documentația de atribuire și anunțul de licitație ;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor și a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare ;



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

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

(4) Pentru desfășurarea procedurii de licitație publică organizată în vederea închirierii bunurilor imobile-terenuri proprietate privată a comunei Valea Moldovei este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.

2.6. Drepturile și obligațiile părților

2.6.1. Drepturile și obligațiile proprietarului:

(1) să predea bunul pe bază de proces - verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției ;

(2) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere ;

(3) să beneficieze de garanția constituită de chirias în cuantumul a doua chirii, în caz contrar, proprietarul este obligat să restituie garanția la încetarea contractului ;

(4) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop ;

(5) să controleze executarea obligațiilor chirasului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către chirias, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

(6) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

2.6.2. Drepturile și obligațiile chirasului:

(1) să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele și actele juridice săvârșite;

(2) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract ;

(3) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini ;

(4) să solicite proprietarului, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

(5) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

(6) să restituie bunul, pe bază de proces - verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

(7) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

2.6.3. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chirias da dreptul proprietarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

2.7. Protecția datelor

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



3. CONDIȚII DE VALABILITATE ALE OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Valea Moldovei – Compartimentul urbanism și mediu, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta (*“LICITAȚIE PUBLICĂ pentru închiriere teren în suprafața de 26.123 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 32315 UAT Valea Moldovei și teren în suprafața de 4.499 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 32316 UAT Valea Moldovei, situate în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava”* A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA DE _____ ORA _____).

Plicul exterior va trebui să conțină:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA **CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE**

4.1. Contractul de închiriere

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



Handwritten signature or mark.

- (2) Conținutul contractului de închiriere va cuprinde următoarele clauze obligatorii:
- a) părțile contractante
 - b) obiectul contractului
 - c) prețul chiriei
 - d) drepturile și obligațiile părților
 - e) clauze privind despăgubiri în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.
- (3) Prețul chiriei se va achita anual la casieria comunei Valea Moldovei sau cu ordin de plată în contul - IBAN RO93TREZ59421A300530XXXX deschis la Trezoreria orașului Gura-Humorului, beneficiar Comuna Valea Moldovei cod fiscal 4326957.
- (4) Suma obținută din închiriere se face venit la bugetul local.
- (5) În cazul neprezentării ofertantului declarat câștigător în vederea încheierii și semnării contractului de închiriere în termenul stabilit, licitația publică se anulează, fapt care atrage după sine pierderea garanției de participare depuse, imposibilitatea de a participa la o nouă licitație pe o perioadă de 3 ani și, dacă este cazul, plata de daune interese.
- 4.2. Predarea-primirea bunurilor** se face prin proces-verbal în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii garanției.



21

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32315 Valea Moldovei

Nr. cerere	2630
Ziua	02
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100127497128



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava

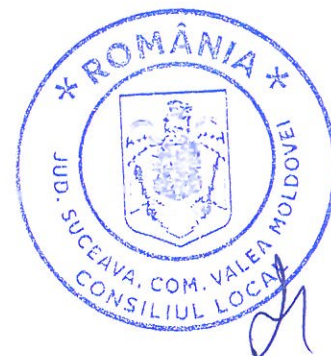
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32315	26.123	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16070 / 03/10/2019	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Valea Moldovei); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 32315 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1846.
2630 / 02/02/2023	
Act Administrativ nr. H.C.L.42, din 21/12/2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALEA MOLDOVEI si a anexei; Act Administrativ nr. 810, din 31/01/2023 emis de COMUNA VALEA MOLDOVEI;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	A1
1) COMUNA VALEA MOLDOVEI , CIF:4326957, Domeniul Privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

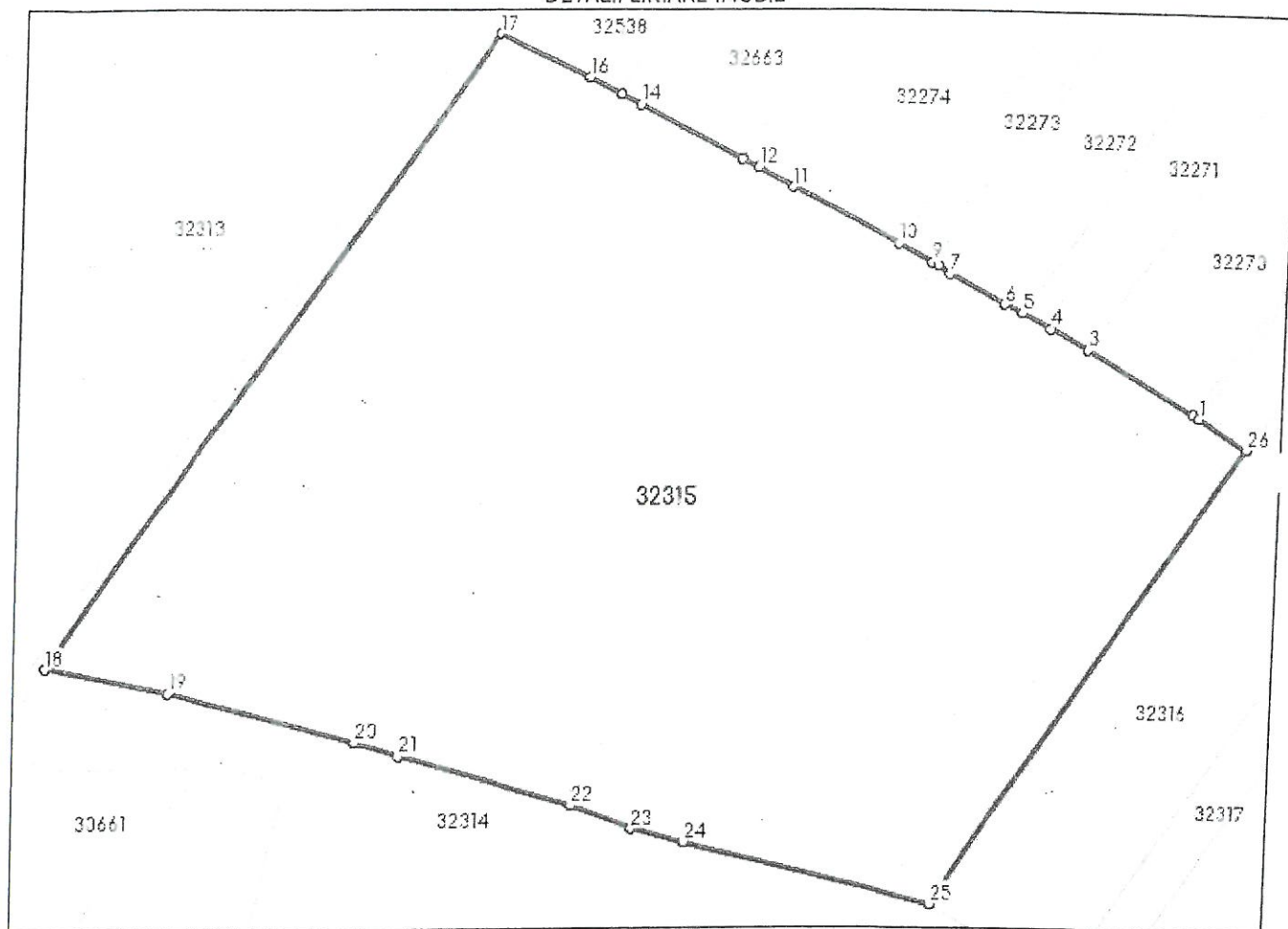


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32315	26.123	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

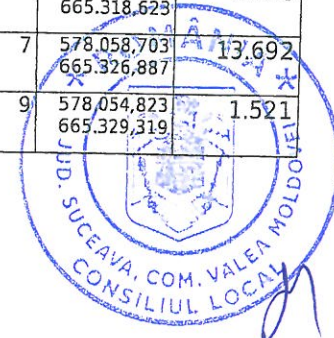
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	26.123	13	93	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	578.113,554 665.296,883	2	578.112,222 665.297,691	1.558
3	578.088,804 665.310,924	4	578.080,552 665.315,399	9.387
5	578.074,646 665.318,623	6	578.070,784 665.320,443	4.269
7	578.058,703 665.326,887	8	578.056,171 665.328,614	3.065

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	578.112,222 665.297,691	3	578.088,804 665.310,924	26.898
4	578.080,552 665.315,399	5	578.074,646 665.318,623	6.729
6	578.070,784 665.320,443	7	578.058,703 665.326,887	13.692
8	578.056,171 665.328,614	9	578.054,823 665.329,319	1.521



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
9	578.054,823 665.329,319	10	578.047,382 665.333,215	8.399	10	578.047,382 665.333,215	11	578.024,587 665.345,081	25.699
11	578.024,587 665.345,081	12	578.017,1 665.349,261	8.575	12	578.017,1 665.349,261	13	578.013,601 665.351,053	3.931
13	578.013,601 665.351,053	14	577.991,642 665.362,702	24.858	14	577.991,642 665.362,702	15	577.987,55 665.364,887	4.639
15	577.987,55 665.364,887	16	577.980,752 665.368,412	7.658	16	577.980,752 665.368,412	17	577.961,154 665.377,737	21.703
17	577.961,154 665.377,737	18	577.868,174 665.243,232	163.514	18	577.868,174 665.243,232	19	577.894,154 665.237,719	26.558
19	577.894,154 665.237,719	20	577.933,351 665.227,113	40.607	20	577.933,351 665.227,113	21	577.942,463 665.224,253	9.55
21	577.942,463 665.224,253	22	577.979,899 665.213,606	38.921	22	577.979,899 665.213,606	23	577.992,749 665.208,641	13.776
23	577.992,749 665.208,641	24	578.004,094 665.205,778	11.701	24	578.004,094 665.205,778	25	578.057,67 665.192,639	55.164
25	578.057,67 665.192,639	26	578.124,161 665.290,455	118.275	26	578.124,161 665.290,455	1	578.113,554 665.296,883	12.403

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

09-02-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

IONEL BIG

Referent,

(parafa și semnătura)

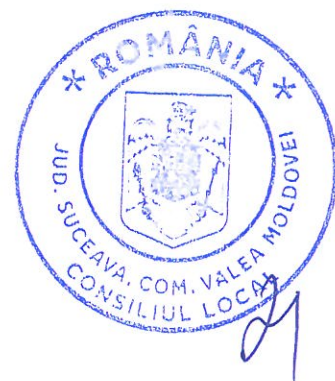
Ionel Big

Semnat digital de Ionel Big

Data: 2023.02.09 16:32:22

+02'00'

(parafa și semnătura)



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32316 Valea Moldovei

Nr. cerere	2631
Ziua	02
Luna	02
Anul	2023
Cod verificare 100127495843	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava

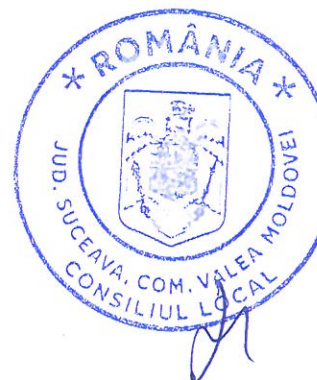
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32316	4.499	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16071 / 03/10/2019		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Valea Moldovei); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 32316 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1847.	A1
2631 / 02/02/2023		
Act Administrativ nr. HCL nr. 42 + ANEXA, din 21/12/2007 emis de COMUNA VALEA MOLDOVEI; Act Administrativ nr. Adeverința nr.811, din 31/01/2023 emis de COMUNA VALEA MOLDOVEI ;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA VALEA MOLDOVEI , CIF:4326957, Domeniul Privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

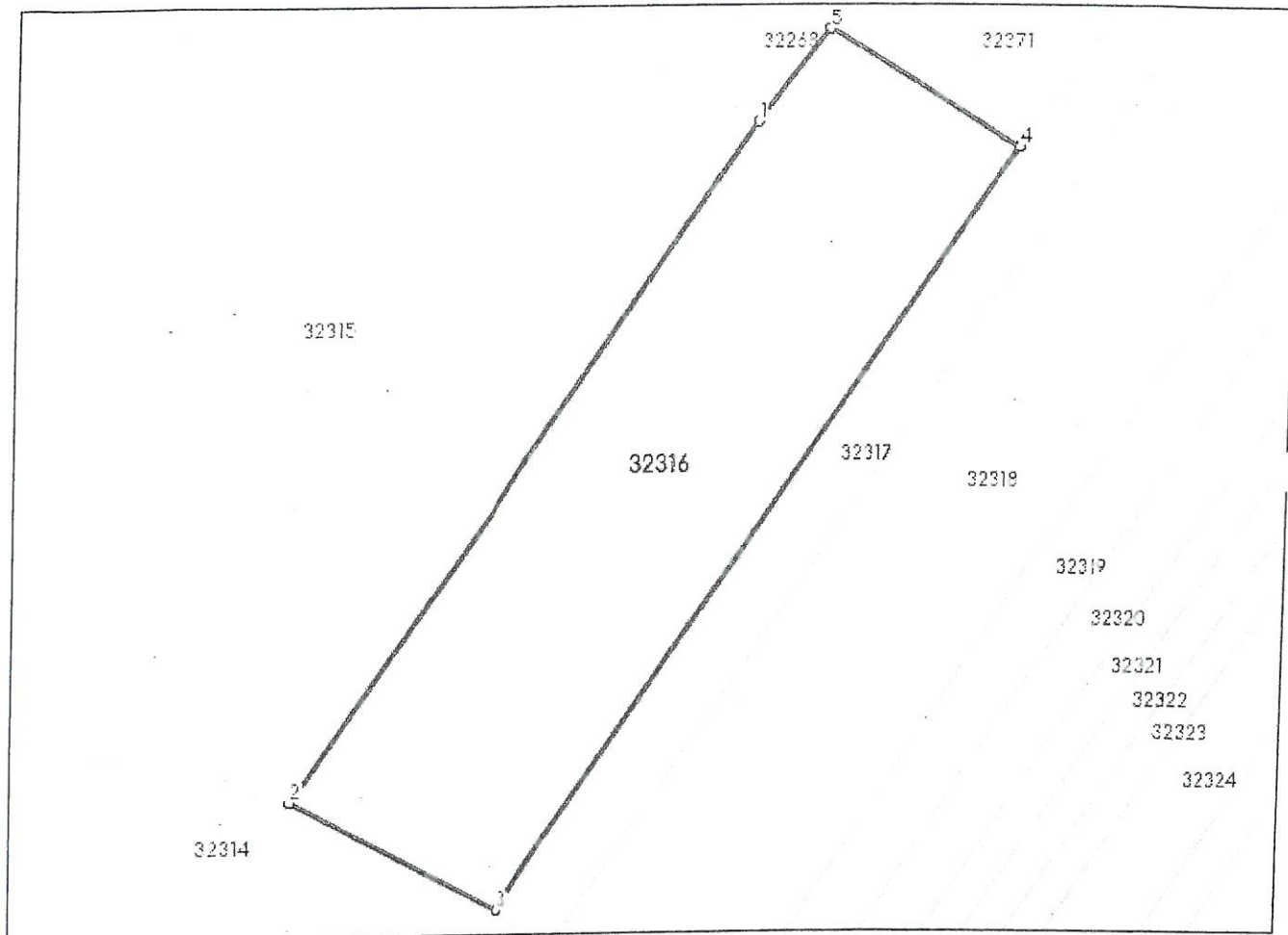


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32316	4.499	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



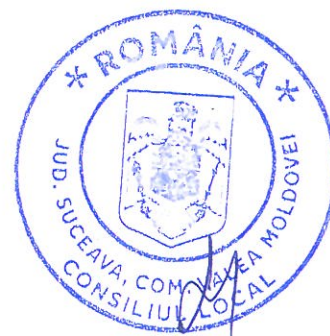
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	4.499	13	93	-	loc numit "Sub Coastă"

Lungime Segmente

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

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	578.124,161 665.290,455	2	578.057,67 665.192,639	118.275
2	578.057,67 665.192,639	3	578.087,315 665.176,791	33.615
3	578.087,315 665.176,791	4	578.162,509 665.286,77	133.227
4	578.162,509 665.286,77	5	578.134,488 665.303,826	32.804



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	578.134,488 665.303,826	1	578.124,161 665.290,455	16.895

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

09-02-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

IONEL BIG

Referent,

(parafa și semnătura)

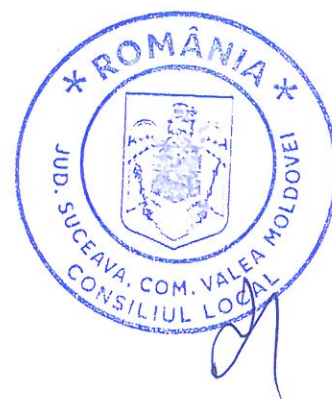
Ionel Big

Semnat digital de Ionel Big

Data: 2023.02.09 17:17:21

+02'00'

(parafa și semnătura)



CAPITOLUL II

FISA DE DATE A PROCEDURII



1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

COMUNA VALEA MOLDOVEI, JUDEȚUL SUCEAVA, cod fiscal: 4326957

Adresa: Comuna Valea Moldovei, sat Valea Moldovei , județul Suceava

Tel./fax: 0230/573064;

email:

primariavaleamoldovei@yahoo.ro

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

2.1 Procedura de atribuire

- (1) Atribuirea contractului de închiriere se va face prin **procedură de licitație**, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Procedura de atribuire este **licitația publică cu ofertă în plic sigilat**, procedură la care orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a depune oferta.

2.2. Anunțul de licitație

- (1) Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul local al comunei Valea Moldovei și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală și pe pagina de internet a Primăriei comunei Valea Moldovei.
- (2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind proprietarul precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul închirierii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat ;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul proprietarului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data - limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.



2.3. Obținerea documentației de atribuire

- (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține **documentația de atribuire**.
- (2) Proprietarul optează pentru obținerea documentației de atribuire de către persoanele interesate prin asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice la conținutul documentației de atribuire, fiind postată pe site-ul oficial al comunei Valea Moldovei, adresa <http://www.comunavaleamoldovei.ro/>, eticheta Monitorul Oficial Local, Secțiunea 6, Subsecțiunea 6.8- Anunțuri privind bunuri din proprietatea privată.
- (3) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- (4) Proprietarul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.
- (5) Proprietarul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- (6) Fără a aduce atingere prevederilor pct. 2.3. alin. (4), proprietarul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (7) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct. 2.3. alin. (6), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

2.4. Condiții financiare de participare la licitație

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria instituției sau cu Ordin de plată în conturile beneficiar COMUNA VALEA MOLDOVEI cod fiscal **4326957**:

- Taxa participare IBAN RO62TREZ5945006XXX000041 în cuantum de 300 lei,
- Garanție de participare IBAN RO88TREZ59421390207XXXXX în cuantum de 328 lei, conturi deschise la Trezoreria orașului Gura-Humorului.

2.5. Depunerea ofertelor

- (1) Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Valea Moldovei – Compartimentul urbanism și mediu, 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 întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- (2) Comisia de evaluare adoptă decizii cu votul majorității membrilor în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- (3) Membrii comisiei de evaluare și supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.
- (4) Nu au dreptul să fie implicate în 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 în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului castigator, în cazul în care 2 ofertanti au ofertat același preț.

2.7. Licitatia

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

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul 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 în 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 puțin doua oferte sa întruneasca toate conditiile de valabilitate. In caz contrar, se aplica prevederile pct. 2.7. alin.(2).

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

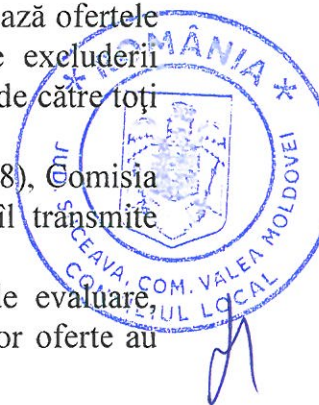
(7) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în "*Caietul de sarcini*" si "*Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*".

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

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

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

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



2.8. Determinarea ofertei castigatoare

- (1) Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare, ținând seama de criteriul de atribuire, prevăzut în *“Informții privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare”*. **Oferta câștigătoare este oferta care conține cel mai mare preț oferat.**
- (2) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea între ofertanți se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă de către fiecare ofertant aflat la egalitate.
- (3) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- (4) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 2.7. alin. (8), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite proprietarului.
- (5) Proprietarul are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- (6) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea “Raportului de evaluare” al Comisei de evaluare, proprietarul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat castigator despre alegerea sa si pe ceilalti ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicand motivele care au stat la baza respingerii.
- (7) Proprietarul poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (6).

2.9. Dispozitii finale

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

3.2. PREZENTAREA OFERTELOR

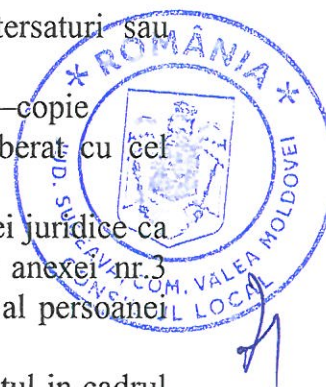
- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației.
- (2) Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- (3) Ofertele se depun la Primăria comunei Valea Moldovei – Compartimentul urbanism și mediu, până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație.
- (4) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul (locatorul) urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- (5) Pe plicul exterior se va indica doar obiectul închirierii pentru care este depusă oferta (*"LICITAȚIE PUBLICĂ pentru închiriere teren în suprafața de 26.123 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 32315 UAT Valea Moldovei și teren în suprafața de 4.499 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 32316 UAT Valea Moldovei, situate în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava"* A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA DE _____ ORA _____).

Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanților.

- (6) Plicul exterior va trebui să conțină:

A. Documente pentru persoane juridice:

1. fișa cu informații privind ofertantul – potrivit anexei nr.1
2. declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări – potrivit anexei nr.2
3. certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului – copie
4. certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor – original/copie
5. declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare - **original**, potrivit anexei nr.3 însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate ;
6. împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate ;



7.certificat de atestare 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

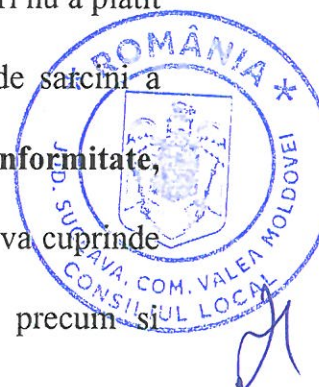
10. declaratie pe proprie raspundere ca intrat in posesia caietului de sarcini a licitației- original, potrivit anexei nr.5 ;

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 licitației.

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

(9) Fiecare participant depune o singura oferta.



- (10) Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire, prevazut in anuntul de 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 închiriere este cel mai mare preț ofertat.

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

4.3. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

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

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către proprietar ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.



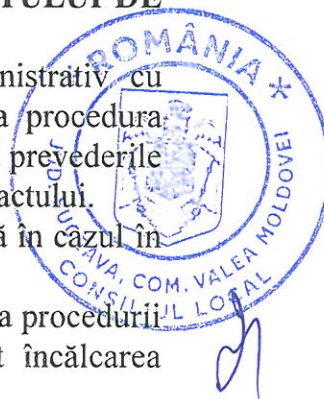
- (4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea proprietarului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (5) Proprietarul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- (6) Oferta câștigătoare este oferta care cu cel mai mare preț oferat.
- (7) În cazul în care se ofertează același preț între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare cu plic închis pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă de către fiecare ofertant aflat la egalitate.
- (8) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- (9) Proprietarul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
- (10) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
- a) informații generale privind proprietarul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a;
 - c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
 - d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
 - e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
 - f) durata contractului;
 - g) nivelul chiriei;
 - h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 - i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
 - j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (11) Proprietarul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- (12) În cadrul comunicării prevăzute la alin.(11) proprietarul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
- (13) În cadrul comunicării prevăzute la alin.(11) proprietarul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

4.5. ANULAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

(1) Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, proprietarul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

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

- a. în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de lege;



- b. proprietarul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de lege.
- (3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- (4) Proprietarul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

- (1) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris care se vor depune la registratura Primăriei comunei Valea Moldovei, sat Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava.
- (2) Comisia de soluționare a contestațiilor desemnată prin dispoziția primarului va analiza și soluționa contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la depunerea acestora. Comisia de soluționare a contestațiilor propune admiterea/respingerea contestației prin referat semnat de toți membrii.
- (3) În cazul în care contestația este fondată, Comisia de evaluare va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea referatului Comisiei de soluționare a contestației.
- (4) În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la introducerea unei acțiuni în justiție la Secția de contencios administrativ a Tribunalului Suceava.
- (5) Contestația administrativă suspendă derularea procedurii de închiriere până la soluționarea ei.

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

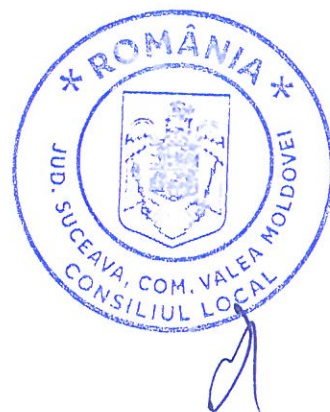
6.1. CONTRACTUL DE INCHIRIERE

- (1) Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin **contractual de închiriere** și în conformitate cu Caietul de sarcini.
- (2) Contractul de închiriere va fi încheiat în forma scrisă, autenticată, sub sancțiunea nulității.
- (3) Conținutul contractului de închiriere va cuprinde următoarele clauze obligatorii:
- a) părțile contractante
 - b) obiectul contractului
 - c) prețul chiriei
 - d) drepturile și obligațiile părților
 - e) clauze privind despăgubiri în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.



(4) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

6.2 Contractul de inchiriere va fi încheiat în limba română, în doua exemplare, câte unul pentru fiecare parte.



CAPITOLUL III

CONTRACTUL-CADRU

ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
PRIMARIA COMUNEI VALEA MOLDOVEI

Nr. _____ din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

În baza H.C.L.Valea Moldovei nr. _____ din _____ prin care s-a aprobat închirierea terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Valea Moldovei identificate astfel : teren în suprafață de 26.123 mp, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32315 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32315 și terenului în suprafață de 4.499 mp, categoria de folosință arabil situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32316 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32316 și a Raportului procedurii de atribuire a contractului, întocmit de Comisia de evaluare a ofertelor, înregistrat la sediul Primăriei comunei Valea Moldovei cu nr. _____ din _____, se încheie prezentul contract de închiriere :

I.Partile contractante

1.COMUNA VALEA MOLDOVEI, adresa, telefon/fax, având codul de înregistrare fiscală, cont deschis la, reprezentat legal prin primar, în calitate de locator, și:

2.a) În cazul persoanelor fizice:

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

b) În cazul persoanelor juridice:

_____, cu sediul în _____, telefon/fax _____, CUI _____, J _____, reprezentată prin _____, în funcția administrator, în calitate de chirias (locator), pe de altă parte; au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, în următoarele condiții:

II.Obiectul contractului de închiriere

1. Obiectul contractului de închiriere este terenul în suprafață de 26.123 mp, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32315 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32315 și terenul în suprafață de 4.499 mp, categoria de folosință arabil situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32316 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32316.

2. Destinația bunurilor închiriate este pentru uz gospodăresc.

3. Predarea-primirea terenului ce formează obiectul prezentului contract se va consemna în procesul-verbal de predare primire, potrivit anexei la prezentul contract.

III.Durata contractului

Termenul închirierii este de 5 ani, cu începere de la data de până la data de



La expirarea termenului chiriei (locatarul) poate cere reînnoirea contractului, cu cel puțin 60 de zile anterioare expirării, prelungire care se va face de comun acord între părți, numai în cazul în care proprietarul (locatorul) consideră că acest lucru este posibil și cu aprobarea consiliului local al comunei.

Contractul se prelungește prin act adițional dacă sunt întrunite, cumulativ următoarele condiții:

- Locatarul a achitat chiria la termenul convenit ;
- Locatarul a respectat, fara excepții, toate clauzele contractuale ;
- Locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul local sau la bugetul de stat ;
- Locatarul nu se afla în procedura de insolvență, faliment ori lichidare;

IV. Pretul închirierii

1. Prețul închirierii pentru folosirea terenului a fost stabilit în urma licitației și este în valoare de ____ - ____ lei/an.
2. Plata chiriei se face anual prin depunere la casieria Primăriei comunei Valea Moldovei sau cu OP în contul IBAN RO93TREZ59421A300530XXXX deschis la Trezoreria Gura-Humorului, până în ultima zi a lunii martie, după care este de drept pus în întârziere.
3. Neplata chiriei la termenul stabilit generează pentru chiriaș plata penalităților și a majorărilor legale, în procent de 0,01% pe zi întârziere, până la achitarea sumei datorate.

V. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

I. Drepturile și obligațiile proprietarului (locatorul) :

- (1) să predea bunul pe bază de proces - verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției ;
- (2) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere ;
- (3) să beneficieze de garanția constituită de chirias (locatar) în cuantumul a doua chirii, în caz contrar, proprietarul (locatorul) este obligat să restituie garanția la încetarea contractului ;
- (4) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop ;
- (5) să controleze executarea obligațiilor chiriei (locatarului) și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către chirias (locatar), starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- (6) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

2. Drepturile și obligațiile chiriei (locatarului) :

- (1) să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele și actele juridice săvârșite;
- (2) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract ;
- (3) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini ;
- (4) să solicite proprietarului (locatarului) , după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- (5) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- (6) să restituie bunul, pe bază de proces - verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- (7) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

1. Contractul încetează prin:

- a) împlinirea termenului contractual ;
- b) acordul de voință al părților ;
- c) reziliere (pact comisoriu de grad IV) pentru:
 - neplata chiriei și a penalităților aferente pe 2 (două) luni succesive ;



-nerespectarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată. Rezilierea se comunică chiriașului (locatarului) și produce efecte de la primirea comunicării. Consemnarea faptelor care atrag rezilierea contractului se face de către proprietar(locator) prin nota de constatare sau proces-verbal.

- d) denunțare unilaterală, sub condiția notificării intenției cu cel puțin 60 zile calendaristice înainte de data încetării în caz contrar cu plata de daune-interese, potrivit legii ;
- e) de drept, prin pierderea dreptului de proprietate asupra imobilului închiriat, de către proprietar (locator) ;
- f) pronunțarea falimentului părților sau desființarea entității economice ;
- g) schimbarea destinației terenului de către locator .

2. Partea care invoca o cauza de încetare a prevederilor prezentului contract, înainte de expirarea termenului, o va notifica celeilalte parti, cu cel puțin 5 zile calendaristice înainte de data la care încetarea urmează sa-si producă efectele.

3. Rezilierea prezentului contract nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

VII. ALTE CLAUCZE

1. Prezentul contract se poate modifica numai cu acordul proprietarului (locatarului).
2. Locatarul răspunde de degradarea bunului închiriat, degradare provocată atât prin propria faptă cât și prin cea a terțelor persoane cărora locatarul le-a permis folosirea sau accesul la acest bun.
3. Orice neînțelegeri care izvorăsc din executarea prezentului contract se soluționează pe cale amiabilă. În lipsa acordului, diferendul se soluționează de către instanțele judecătorești competente, cu excepția clauzelor de reziliere.
4. La expirarea termenului contractului de închiriere în cazul neprelungirii acestuia, chiriașul are obligația eliberării spațiului în 72 de ore (fără nicio formalitate prealabilă). În caz contrar eliberarea spațiului se va face de Primăria comunei Valea Moldovei, prin serviciile specializate, pe cheltuiala chiriașului.
5. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă sub condiția comunicării dovezii apariției apariției acesteia, în termen de 10 zile calendaristice de la ivirea cauzei.
6. Locatarul este obligat sa se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii existente în spațiul închiriat. Locatarul va trebui sa-si asume propria răspundere civila fata de terți, pentru serviciile prestate în incinta spațiului închiriat.
7. Orice modificare sau completare ulterioara a prezentului contract de închiriere se va realiza de comun acord, în scris, prin act adițional .
8. Prezentul contract se completează cu dispozițiile în materie ale Codului Civil
9. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de catre chiriias (locatar).

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, la sediul Primăriei comunei Valea Moldovei, în două exemplare originale .

PROPRIETAR-LOCATOR,
UAT Valea Moldovei

CHIRIAS-LOCATAR



Anexa la contractul de închiriere
înregistrat la Primaria comunei Valea Moldovei cu nr. ____ din ____

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
(anexa la contractul de închiriere înregistrat la Primaria comunei Valea Moldovei
cu nr. ____ din ____)

încheiat astăzi....., între :

1.COMUNA VALEA MOLDOVEI, adresa, telefon/fax, având
codul de înregistrare fiscală, cont deschis la, reprezentat legal prin
primar, în calitate de predador

si

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

calitate de primitor, cu ocazia predarii-primirii terenului în suprafață de 26.123 mp,
categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea
Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32315 UAT Valea Moldovei, având nr.
cadastral/topografic 32315 și a terenului în suprafață de 4.499 mp, categoria de folosință arabil
situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris
în Cartea Funciară nr. 32316 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32316.

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

_____ se obliga sa predea terenul care face obiectul prezentului proces-
verbal comunei Valea Moldovei, judetul Suceava , în stare corespunzătoare de folosință,
la rezilierea sau încetarea de drept a contractului.

Prezentul proces-verbal a fost întocmit în 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT,

AM PRIMIT,

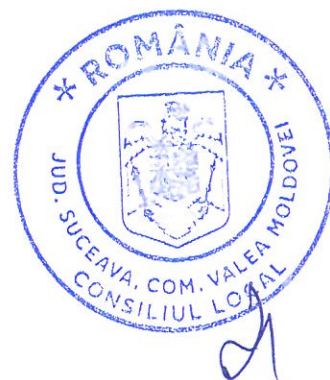
COMUNA VALEA MOLDOVEI,
JUD SUCEAVA

PJ/PF



CAPITOLUL IV

FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE



FIȘA OFERTANTULUI

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

2. Codul fiscal/CNP : _____

3. Număr înregistrare Registrul Comerțului : _____

4. Adresa sediul PJ/domiciliu:

5. Telefon/e-mail _____

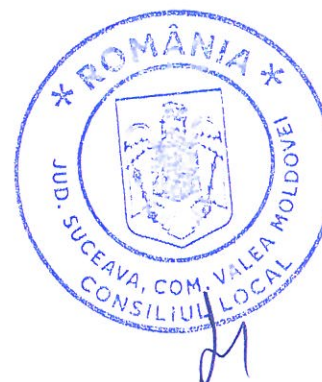
6. Cont IBAN : _____

7. BANCA : _____

(Data completării)

Ofertant,

(nume, prenume, semnatura autorizată, stampila)



Declarație de participare la licitația publică

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

Sau

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

în calitate de **oferant** în cadrul licitației publice pentru închirierea terenului în suprafață de 26.123 mp, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32315 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32315 și a terenului în suprafață de 4.499 mp, categoria de folosință arabil situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32316 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32316, organizată în data _____ orele _____ la sediul Primăriei comunei Valea Moldovei declar prin prezenta următoarele:

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

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

(Data completării)

Ofertant,

(nume, prenume, semnatura autorizată, stampila)



DECLARAȚIE

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

în calitate de **oferant** în cadrul licitației publice pentru închirierea terenului în suprafață de 26.123 mp, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32315 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32315 și a terenului în suprafață de 4.499 mp, categoria de folosință arabil situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32316 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32316, organizată în data _____ orele _____ la sediul Primăriei comunei Valea Moldovei declar prin prezenta următoarele:

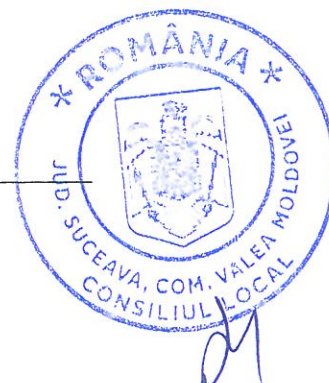
DECLAR pe proprie răspundere că nu mă aflu în stare de **insolvență, faliment sau lichidare**.

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

(Data completării)

Ofertant,

(nume, prenume, semnatura autorizată, stampila)



DECLARAȚIE

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

Sau

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

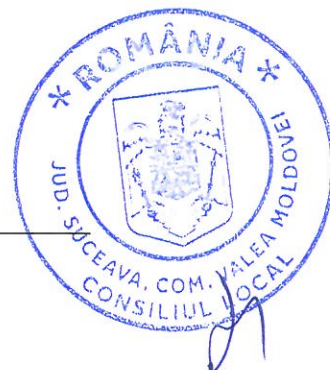
în calitate de **oferant** în cadrul licitației publice pentru închirierea terenului în suprafață de 26.123 mp, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32315 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32315 și a terenului în suprafață de 4.499 mp, categoria de folosință arabil situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32316 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32316, organizată în data _____ orele _____ la sediul Primăriei comunei Valea Moldovei declar prin prezenta următoarele:

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

(Data completării)

Ofertant,

(nume, prenume, semnatura autorizată, stampila)



DECLARAȚIE

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

Sau

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

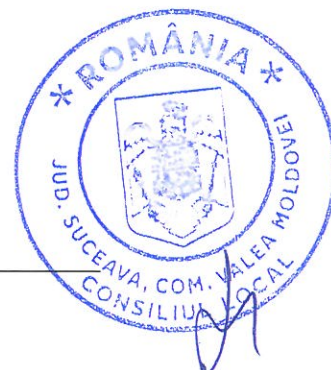
în calitate de **oferant** în cadrul licitației publice pentru închirierea terenului în suprafață de 26.123 mp, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32315 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32315 și a terenului în suprafață de 4.499 mp, categoria de folosință arabil situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32316 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32316, organizată în data _____ orele _____ la sediul Primăriei comunei Valea Moldovei declar prin prezenta următoarele:

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

(Data completării)

Ofertant,

(nume, prenume, semnatura autorizată, stampila)



OFERTĂ DE PREȚ

OFERTANTUL

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

Sau

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

Cu privire la terenul în suprafață de 26.123 mp, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32315 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32315 și a terenului în suprafață de 4.499 mp, categoria de folosință arabil situat în extravilanul satului Valea Moldovei, comuna Valea Moldovei, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 32316 UAT Valea Moldovei, având nr. cadastral/topografic 32316, organizată în data _____ orele _____ la sediul Primăriei comunei Valea Moldovei declar prin prezenta următoarele:

ce urmează a fi închiriate în data _____ orele _____ prin licitația organizată la sediul Primăriei comunei Valea Moldovei:

Oferta mea pentru închirierea bunului imobil mai sus menționat este de

_____ lei
(în cifre și litere) și este valabilă până la semnarea contractului de închiriere, dar nu mai puțin de 90 de zile de la data depunerii.

(Data completarii)

Ofertant,

(nume, prenume, semnatura autorizata, stampila)

