

ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA FORASTI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren din extravilan în suprafața de 15.000 mp ,
identificat prin CF nr.33792 Forasti, categoria de folosință „neproductiv”, domeniu privat al comunei Forasti,
judetul Suceava

Consiliul Local al comunei Forasti, judetul Suceava ;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Forăști, județul Suceava, înregistrat sub nr.2880 din 13.04. 2023 ;
 - raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 2881 / 13 . 04. 2023 ;
 - raportul comisiei de specialitate pentru programele de dezvoltare economico-socială, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comună, protecția mediului, servicii și comerț înregistrat sub nr.3008 / 20 . 04. 2023 ;
 - HCL nr. 61 / 06.12.2011 privind acordul de principiu al Consiliului Local Forăști cu privire la dezmembrarea unor suprafețe de teren din domeniul privat al comunei Forăști, județul Suceava;
 - HCL nr. 37 / 30.06.2015 privind aprobarea inventarierii în domeniul privat al comunei Forasti, judetul Suceava, a suprafeței totale de 449.840 mp teren neproductiv ;
 - HCL nr. 34 / 30.03.2023 privind însușirea și aprobarea documentației cadastrale de dezmembrare în șapte loturi distincte a unui imobil, în suprafața de 296.521 mp, categoria de folosință „neproductiv”, din domeniul privat al comunei Forasti, judetul Suceava;
 - HCL nr. 49/24.06.2021 privind aprobarea Regulamentului –cadru de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Forasti, judetul Suceava ;
 - Extras de carte funciara pentru informare de la OCPI Suceava nr. 33792 Forasti;
 - art.1650 și următoarele din Legea nr. 287/ 17. 07. 2009 privind Noul Cod Civil, republicat ;
 - art. 310 alin. (1), art. 354, art. 355, art. 363 alin.(1), alin.(2), alin.(4) coroborate cu cele ale art. 334 - 346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - raport de evaluare din aprilie 2023, evaluator ANEVAR, ing.Lena Pricopoaia ;
- În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), din OUG nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ,cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art 1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unui teren în suprafața de 15.000 mp , identificat prin CF nr.33792 Forasti, sub nr. cadastral 33792, teren situat în în extravilanul comunei Forasti, aflat în domeniul privat al comunei Forasti, judetul Suceava.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR pentru terenul identificat la art. 1, conform Anexei nr1 , parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.3. Prețul de pornire la licitație este de 80.846 lei, preț stabilit conform Raportului de evaluare și fișei mijlocului fix nr. inventar 205723.

Art.4. Se aprobă documentația de atribuire pentru vânzarea terenului identificat la art.1, conform anexei nr.2, parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.5. Contravaloarea documentatiei cadastrale si a raportului de evaluare vor fi suportate de catre noul proprietar al suprafetei de teren mentionata la art.1.

Art.6. Se împuternicește Primarul comunei Forasti să reprezinte comuna Forasti pentru perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în condițiile legii .

Art.7.Primarul comunei, compartimentul buget-finanțe, vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Forasti, în termenul prevăzut de lege, Primarului comunei Forasti, Instituției Prefectului - Județul Suceava .

Art. 9. Prezenta hotărâre va intra în vigoare la data aducerii la cunoștință publică .

Președinte de ședință,

ANTON EUGEN

Forăști, 27 .04. 2023

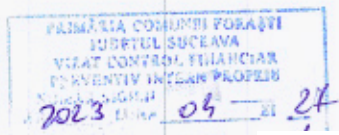
Nr. 44



Contrasemnează

Secretar general comuna,

Anișoara Enachi



**ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA FORASTI
CONSILIUL LOCAL**

- PROIECT -

HOTARARE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren din extravilan în suprafața de 15.000 mp ,
identificat prin CF nr.33792 Forasti, categoria de folosință „neproductiv”, domeniu privat al comunei Forasti,
judetul Suceava

Consiliul Local al comunei Forasti, judetul Suceava ;

Avand in vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Forăști, județul Suceava, înregistrat sub nr.2880 din 13.04. 2023 ;
 - raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 2881 / 13 . 04. 2023 ;
 - raportul comisiei de specialitate pentru programele de dezvoltare economico-sociala, buget finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultura, gospodarie comunala, protectia mediului, servicii si comert înregistrat sub nr.3008 / 20 . 04. 2023 ;
 - HCL nr. 61 / 06.12.2011 privind acordul de principiu al Consiliului Local Forăști cu privire la dezmembrarea unor suprafețe de teren din domeniul privat al comunei Forăști, județul Suceava;
 - HCL nr. 37 / 30.06.2015 privind aprobarea inventarierii în domeniul privat al comunei Forasti, judetul Suceava, a suprafeței totale de 449.840 mp teren neproductiv ;
 - HCL nr. 34 / 30.03.2023 privind însușirea si aprobarea documentatiei cadastrale de dezmembrare în sapte loturi distincte a unui imobil, în suprafața de 296.521 mp, categoria de folosință „neproductiv”, din domeniul privat al comunei Forasti, judetul Suceava;
 - HCL nr. 49/24.06.2021 privind aprobarea Regulamentului –cadru de vanzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Forasti, judetul Suceava ;
 - Extras de carte funciara pentru informare de la OCPI Suceava nr. 33792 Forasti;
 - art.1650 si urmatoarele din Legea nr. 287/ 17. 07. 2009 privind Noul Cod Civil, republicat ;
 - art. 310 alin. (1), art. 354, art. 355, art. 363 alin.(1), alin.(2), alin.(4) coroborate cu cele ale art. 334 - 346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - raport de evaluare din aprilie 2023, evaluator ANEVAR, ing.Lena Pricopoaia ;
- În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), din OUG nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ,cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art 1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unui teren în suprafața de 15.000 mp , identificat prin CF nr.33792 Forasti, sub nr. cadastral 33792, teren situat în în extravilanul comunei Forasti, aflat în domeniul privat al comunei Forasti, judetul Suceava.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR pentru terenul identificat la art. 1, conform Anexei nr1 , parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.3. Prețul de pornire la licitație este de 80.846 lei, preț stabilit conform Raportului de evaluare si fișei mijlocului fix nr. inventar 205723.

Art.4. Se aproba documentatia de atribuire pentru vanzarea terenului identificat la art.1, conform anexei nr.2, parte integranta din prezenta hotarare .

Art.5. Contravaloarea documentatiei cadastrale si a raportului de evaluare vor fi suportate de catre noul proprietar al suprafetei de teren mentionata la art.1.

Art.6. Se împuternicește Primarul comunei Forasti să reprezinte comuna Forasti pentru perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în condițiile legii .

Art.7.Primarul comunei, compartimentul buget-finante, vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarâri.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Forasti, în termenul prevăzut de lege, Primarului comunei Forasti, Instituției Prefectului - Județul Suceava .

Art. 9. Prezenta hotărâre va intra în vigoare la data aducerii la cunoștință publică .

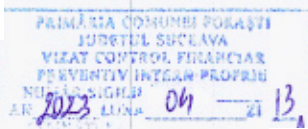
Inițiator,
PRIMAR,

Avramia Bradu

Avizat pentru legalitate
Secretar general al comunei,

Anișoara Enachi

Nr. 2879 / 13. 04. 2023



ANEXA LA HCL 44/27.04.2023

**DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE PRIVIND VANZAREA PRIN LICITATIE
PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ LA PLIC ÎNCHIS A TERENULUI ÎN
SUPRAFATA DE 15.000 MP, AVAND CATEGORIA DE FOLOSINTA
“NEPRODUCTIV” AFLAT ÎN PROPRIETATEA PRIVATA A UAT FORASTI,
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI FORASTI, JUDETUL SUCEAVA,
INSCRIS ÎN CF 33792**

CUPRINS

SECTIUNEA I

- A) Informatii generale privind vanzatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numar de telefon,telefax si/sau adresa de e-mail a persoanei de contact

SECTIUNEA II

1. B) Instructiuni privind organizarea si desfășurarea procedurii de licitatie publică privind vânzarea terenului în suprafață de 15.000 mp

SECTIUNEA III

- C)Informatii generale privind obiectul vânzării

SECTIUNEA IV

1. D) Caiet de sarcini -Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor, desfășurarea licitației

SECTIUNEA V

- E) Determinarea ofertei câștigătoare -Informații detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare,precum și ponderea lor.

SECTIUNEA VI

- F) Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

SECTIUNEA VII

1. G) Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

SECȚIUNEA I

A) Informații generale privind vânzătorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, număr de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact

- denumirea vânzătorului UAT FORASTI
- Adresa str. Principala, nr. 1, sat Forasti, com. Forasti, jud. Suceava
- cod poștal -
- cod fiscal -4326809
- telefon fix 0230542924
- telefon mobil
- fax - +40 230 536 710
- Adresa de e-mail primaria_forasti@yahoo.com

SECȚIUNEA II

1. B) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație publică privind vânzarea terenului în suprafață de 15.000 mp

Art.1. Vânzarea terenului înscris în **CF. 33792 nr.cad. 33792 în suprafață de 15.000 mp**, situat în extravilanul com. Forasti, jud. Suceava s-a aprobat pe baza HCL nr. 44/27.04.2023. Atribuirea contractului de vânzare se va face prin procedura de licitație publică cu respectarea prevederilor OUG 57/2019 privind Codul administrativ și HCL nr.48 din 24.06.2021 pentru aprobarea Regulamentului cadru de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al comunei Forasti aflate în administrarea Consiliului Local al comunei Forasti.

Art.2 Principiile care stau la baza atribuirii contractului sunt;

- transparență
- tratament egal
- proporționalitate
- nediscriminare
- liberă concurență

Art.3. Procedura de atribuire este licitația publică deschisă cu ofertă la plic închis și sigilat.

Art.4 La licitație poate participa orice persoană juridică sau fizică autorizată, română sau străină, care are dreptul de a solicita și obține documentația de atribuire.

Art.5 Vânzătorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească **4 zile lucrătoare** de la înaintarea unei solicitări în acest sens.

Art.6 Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către vânzător a perioadei prevăzute la art.5 să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa **cu cel puțin 5 zile lucrătoare** înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art.7 Costul documentatiei de atribuire inclusiv caiet de sarcini este de **50 lei**, taxa de participare **50 lei**.

Art.8 Anuntul licitației aprobat de catre Conducerea Primariei comunei Forasti va fi publicat intr-un cotidian de circulatie nationala, intr-unul de circulatie locala, pe site-ul Primariei și in Monitorul Oficial al României partea a VI a. Anuntul licitatiei se trimite **spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limita pentru depunerea ofertelor.**

Art.9 Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

Art.10 Vânzătorul are obligația de a răspunde clar, fără ambiguități, la orice clarificare solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească **5 zile lucrătoare** de la primirea unei astfel de solicitări.

Art.11 Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările.

Art.12. Fără a atinge prevederile art.10, vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare **cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.**

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la art.10, 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.

DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

ART.13(1) Înainte de începerea licitației membrii comisiei vor semna declaratii pe proprie răspundere privind conflictul de interese;

(2) Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedura:

(3) La data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezenta membrilor comisiei de licitație, invita în sala pe toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit prin procura autentică specială), în vederea începerii licitației.

(4) Prezintă în mod succint prevederile legale în materie, procedura de desfășurare a licitației și imobilul care face obiectul licitației;

(5) Se începe licitația parcurgându-se următoarele etape:

(6) Se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele.

(7) Se verifică identitatea ofertanților (pe baza buletinului de identitate și a actului autentic de reprezentare).

(8) În cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de ofertanți, se trece la deschiderea ofertelor.

(9) Comisia de licitație, după deschiderea în sedință publică a primei oferte înscrise în registrul de intrare iesire a primariei și în registrul oferte, verifică existența tuturor documentelor existente în plicul exterior, inclusiv actelor doveditoare de plata a garanției

și a taxei documentației de licitație și elimină ofertele care nu conțin în totalitate documentele solicitate, încheind primul proces verbal cu rezultatul analizei.

(10) După semnarea primului proces verbal de către toți membrii comisiei de licitație se deschid plicurile interioare, făcându-se publică oferta fiecărui ofertant, iar în baza criteriilor stabilite în documentație se determină oferta câștigătoare, încheindu-se al doilea proces verbal.

(11) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (10), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(12) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii și ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

13) Raportul prevăzut la alin. (12) se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare

Art.14 (1) La nivelul autorității publice locale se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către comisia de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, **care nu poate fi mai mic de 5.**

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se desemnează un supleant.

(3) Membrii comisiei de evaluare sunt:

1. a) reprezentanți ai consiliului local, ai structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală iar în cazul în care, pentru bunul care face obiectul vânzării este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare va include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului,
2. b) funcționari din compartimentele/serviciile de specialitate ale primarului.

(4) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin dispoziția primarului;

(5) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de primar dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(6) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(7) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(8) Membrii comisiei de evaluare, supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, respectiv:

(8.1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire vânzătorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(8.2) Nerespectarea prevederilor alin. (8.1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(8.3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(8.4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(8.5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

1. a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
2. b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
3. c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
4. d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(8.6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

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

(10) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea publică locală despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

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

(12) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

1. a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
2. b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
3. c) analizarea și evaluarea ofertelor;
4. d) întocmirea raportului de evaluare;
5. e) întocmirea proceselor-verbale;
6. f) desemnarea ofertei câștigătoare.

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

(14) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

(16) Comisia de evaluare a ofertelor a fost stabilita prin HCL nr. si Dispozitia Primarului nr.....din.....2021.

(17) Oferta

1. a) ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentei documentații;
2. b) oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada de valabilitate stabilita de vânzător. **Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile începând cu data și ora înregistrării acesteia la vânzător.**
- c) Persoanele interesate au obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunerea prevăzută în anunțul procedurii.
1. d) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora cad în sarcina persoanei interesate.
2. e) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- f) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora
1. g) ofertele se redactează în limba română
- h) ofertele se transmit într-un plic sigilat, care se înregistrează în ordine primirii în registrul de intrare – ieșire a Primăriei și în Registrul Oferte, precizându-se data și ora.
1. i) pe plic se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta.
Plicul se va preda comisiei de evaluare la data stabilită prin anunțul licitației.
Detaliile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor și desfășurarea licitației sunt secțiuni separate în cadrul documentației.
- Î) oferta nu poate fi mai mică decât prețul de pornire a licitației aprobat prin Hotărârea Consiliului local.

– SECȚIUNEA III

Informații generale privind obiectul vânzării

Art.15 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut.

- (1) Terenul propus pentru vânzare este situat în extravilanul com. Forști, jud. Suceava
- (2) Conform Actului administrativ HCL 52/20.11.2012 și act notarial 1029/07.04.2023 terenul face parte din domeniul privat al UAT Forști.
- (3) Proprietatea este amplasată în extravilanul com. Forști, jud. Suceava, într-o zonă periferică, la cca 200 m de riul Moldova.
- (4) Accesul principal la proprietate se face din drumul de exploatare aflat pe latura Nordică.
- (5) Categoria de folosință a terenului este neproductiv. (conform extras CF)

Art.16 Situația juridică a terenului și vecinătăți

(1) Parcela de teren înscrisă în CF 33792 nr.cadastral 33792 în suprafață de 15.000 mp este situată în extravilanul comunei și este liberă de sarcini.

(2) Terenul este proprietatea privată a comunei Forasti.

(3) Amplasamentul –imobilul este amplasat în extravilanul com. Forasti, jud. Suceava, într-o zonă periferică, la cca 200 m de riul Moldova.

(4) Imobilul –teren în suprafață totală **de 15.000 mp** înscrisă în CF nr. 33792 nr.cadastral 33792 are următoarele vecinătăți:

N – linie ogoare

S – albia Moldovei

E – SC Carimar

V – pirau Mediasca

Art.17.Destinația bunului ce face obiectul vânzării:

1) Utilizarea funcțională a terenului care urmează a fi vândut “neproductiv”.

(2) Utilizări permise:

- activități industriale nepoluante

- servicii locale

Art.18. MOTIVATIA VANZARII - Motive de ordin legislativ, economic, financiar, social și de mediu urmărite de către vânzător care impun vânzarea imobilului sunt următoarele:

1. Dispozițiile Art.354 (1) și (2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ ce precizează “domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public iar asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ teritoriale au drept de proprietate privată.”

2. prevederile art.363 (1) și (4) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ aplicabil acesteia, „vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale se face prin licitație publică organizată în condițiile legii și se aprobă de către Consiliul local.”

3. prevederile art.363 (6) și (7) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ „prețul minim de vânzare se aprobă prin HCL și se va determina de către un evaluator autorizat persoană fizică sau juridică. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exact evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare”.

(4) prevederile art. 553 (1) și (4) din Legea LEGE Nr. 287/2009 din 17 iulie 2009 republicată privind Codul civil- proprietatea privată

“(1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, **inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.**”

“(4) Bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăririi silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.”

Art.19 (A) Beneficii care se urmăresc prin vanzarea parcelei de teren:

(1) obținere unor venituri suplimentare la bugetul local

(2) exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a terenurilor;

(B) Cerințe impuse pentru exploatarea terenului respectiv -se vor respecta și îndeplini următoarele cerințe:

(1) respectarea legislației privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

(2) normele privind protecția și conservarea mediului;

(3) normele legale privind securitatea și sănătatea în muncă, normele sanitare, normele de apărare împotriva incendiilor;

(4) normele legale privind nivelul de poluare inclusiv fonica

Art.20. PUBLICITATE -Anunțul publicitar de primire a ofertelor se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor

Documentația necesară pentru întocmirea ofertelor va fi pusă la dispoziția oricărui potențial investitor.

CAIET DE SARCINI – SECȚIUNEA IV

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor- Desfășurarea licitației

Art.21 Instrucțiuni pentru ofertanți

- **Ofertanții interesați în participarea la licitație publică deschisă cu vânzare la plic închis și sigilat, pentru vânzarea terenului în suprafață de 15.000 mp înscris în CF nr 33792 nr.cad. 33792** – organizată în condițiile OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local nr. din....., vor depune la sediul Primăriei comunei Forasti în perioada opțiunea pentru imobilul scos la licitație.
- Prin ofertanți în prezenta documentație se înțelege: persoană fizică autorizată sau persoană juridică.

Persoanele fizice autorizate sau juridice straine pot dobândi imobile în proprietate în România cu respectarea prevederilor legale române.

Art. 22 ELEMENTE DE PRET

(1) Pretul minim de pornire a licitației publice pentru vânzarea unei parcele de teren situat în extravilanul com. Forasti, jud. Suceava, înscris în **CF 33792 nr.cadastral 33792 în suprafață de 15.000 mp este de 80.846 lei** fara TVA, si a fost determinat în conformitate cu raportul de evaluare întocmit de către SC "ART-EGO GROUP" SRL prin ing. Lena Pricopoaia -evaluator autorizat.

Valoarea de mai sus nu are inclus TVA -ul.

(2) Modul de achitare al prețului adjudecat.

Valoarea adjudecata a imobilului se va achita integral în termenul stabilit până la data semnării contractului de vânzare cumpărare la notariat. Plata se face în moneda națională.

(3) garanția de participare la licitație – egală cu 5% din prețul de pornire – fără TVA și este în sumă de 4.042,3 lei;

– taxă de participare - 50 lei – nereturnabilă

– taxa Documentației de atribuire inclusiv caiet de sarcini, în valoare de 50 lei; - nereturnabilă

(4) În cazul ofertanților declarați necastigători li se va înapoia în termen de 5 zile garanția de participare la licitație în baza unei cereri înregistrate la Primăria comunei Forasti

Art.23 GENERALITATI PRIVIND OFERTA –Mod de elaborare și prezentare a ofertelor

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității publice locale sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, la biroul Secretarului general al comunei și în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

1. **a)** o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
2. **b)** acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității publice locale;
3. **c)** acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire inclusiv 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.

(6) Oferta va fi depusă **într-un singur exemplar** stabilit de către autoritatea publică locală și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă care nu poate fi mai mică decât valoarea stabilită prin raportul de evaluare întocmit de către SC "ART-EGO GROUP" SRL prin ing. Lena Pricopoaia. Ofertele aflate sub pretul de evaluare vor fi descalificate.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de valabilitate **de 90 de zile** stabilită de vânzător.

(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 autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) 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.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității publice locale.

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

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea publică locală este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în documentația de atribuire. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de atribuire/valabilitate prevăzute în documentație. Dacă este depusă o singură ofertă la prima licitație, ofertantul prezent poate opta pentru menținerea ofertei sale pentru noua licitație la sediul autorității contractante sau retragerea acesteia. În prima situație toate documentele depuse și taxele achitate se mențin, păstrându-se depuse la sediul organizatorului dar în cazul expirării termenului de valabilitate a unuia din actele depuse ofertantul va prezenta noile documente valabile la data următoarei licitații. În cea de-a doua situație, i se va restitui oferta.

(19) În situația în care, la cea de a doua procedură de licitație s-a depus o singură ofertă și aceasta este valabilă sau au fost depuse mai multe oferte dintre care una singură este

valabila, autoritatea contractantă va atribui contractul celui/celei care a depus respectiva ofertă valabilă.

Art. 24 Pentru a participa la licitația organizată în data de ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei comunei Forasti, în perioada Oferta se depune în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Data și ora limită pentru depunerea stabilită în anunț este

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta (vânzare parcelă de teren în suprafață de 15.000 mp, înscrisă în CF 33792, situată în extravilanul, com. Forasti, jud. Suceava, numele sau denumirea ofertantului precum și sediul social al acestuia) și va trebui să conțină următoarele documente:

PERSOANA JURIDICA STRAINA:

A. PLICUL EXTERIOR

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- fișa de informații privind ofertantul / declarația de participare semnată, fără îngroșături, ștersături sau modificări conform formular **litera A**;
- certificatul de înmatriculare emis de Oficiu Registrului Comertului;
- certificatul constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat, cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, copie legalizată;
- copie după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative, și traducere legalizată a pasajelor semnificative;
- declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se afla în dizolvare, insolventă, faliment sau lichidare-original, potrivit formularului **litera B**, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului sau de identitate;
- declarație pe proprie răspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnată câștigătoare dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.
- potrivit **formularului litera C**.
- împuternicire notarială acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului sau de identitate;- împuternicire notarială se prezintă numai pentru reprezentanții ofertanților dacă aceștia nu pot fi prezenți.
- certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul consolidate de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor în original sau copie legalizată.
- certificat fiscal constatator privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de Compartiment buget finanțe contabilitate din cadrul Primăriilor în a cărei rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are restante la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor în original sau copie legalizată ;

Nota: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2) Documente de justificare privind cuantumul si natura taxelor și garanțiilor necesare pentru participarea la licitatie:

-dovada achitarii documentatia de atribuire inclusiv caiet de sarcini 50 lei;

– dovada achitarii taxei de participare, in valoare de 50 lei;

Contravaloarea documentatiei de atribuire si taxa de participare la licitatie se poate achita prin una din urmatoarele forme:

-prin virament in contul Primariei comunei Forasti- RO31TREZ5935006XXX000661 deschis la Trezoreria Fălticeni- CUI 4326809;

– la casieria Primariei comunei Forasti.

– dovada achitarii garantiei de participare la licitatie **4.042,3 lei** fara TVA;

Contravaloarea garantiei de participare la licitatie se poate achita prin una din urmatoarele forme:

-prin virament in contul Primariei comunei Forasti- RO31TREZ5935006XXX000661 deschis la Trezoreria Fălticeni CUI 4326809;

– la casieria Primariei comunei Forasti.

B. PLICUL INTERIOR

a) Oferta financiară -va contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, potrivit **Formularului nr.I – (se puncteaza cu 60 puncte);**

b)capacitatea economico-financiară a ofertanților

– cel mai mare nivel al cash-flow-ului – (adeverinte de venit / declaratii pe propria raspundere/document emis de unitati bancare din care sa reiasa faptul ca in cazul atribuirii imobilului in cauza dispune de resursele declarate, pentru incheierea contractului de vanzare-cumparare, respectiv pretul intreg al imobilului, **(se puncteaza cu 40 puncte)** ,

PERSOANA JURIDICA ROMANA:

PLICUL EXTERIOR

1)documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

– fisa de informatii privind ofertantul / declaratia de participare privind ofertantul semnată ,fără îngrosături ,ștersături sau modificari conform formular **litera A** ;

-certificatul de inmatriculare emis de Oficiu Registrului Comertului – copie;

-certificatul constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat, cu cel mult 30 de zile inainte de data deschiderii ofertelor, copie certificata de ofertant conform cu originalul;

-copie certificata de ofertant conform cu originalul dupa statutul si actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele aditionale semnificative;

-declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in dizolvare, insolventa, faliment sau lichidare-original, potrivit **formularului litera B**, insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului sau de identitate;

-împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului sau de identitate; – împuternicire notarială se prezintă numai pentru reprezentanții ofertanților dacă aceștia nu pot fi prezenți.

– certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor în original sau copie legalizată.

– certificat fiscal constatator privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de Compartiment buget finanțe contabilitate din cadrul Primăriilor în a cărei rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are restante la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor în original sau copie legalizată;

– declarație pe proprie răspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnată câștigătoare dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

– potrivit **formularului litera C.**

-declarație pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor potrivit formularului **litera D.**

Nota: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2) Documente de justificare privind cuantumul și natura taxelor și garanțiilor necesare pentru participarea la licitație:

-dovada achitării documentației de atribuire inclusiv caiet de sarcini în **valoare de 50 lei;**

– dovada achitării taxei de participare, în valoare de **50 lei;**

Contravaloarea Documentației de atribuire și a taxei de participare la licitație se poate achita prin una din următoarele forme:

-prin virament în contul Primăriei comunei Forști- RO31TREZ5935006XXX000661 deschis la Trezoreria Fălticeni CUI 4326809;

– la casieria Primăriei comunei Forști.

– dovada achitării garanției de participare la licitație **4.042,3 lei fără TVA ;**

Contravaloarea garanției de participare la licitație se poate achita prin una din următoarele forme:

-prin virament în contul Primăriei comunei Forști- RO31TREZ5935006XXX000661 deschis la Trezoreria Fălticeni CUI 4326809;

– la casieria Primăriei comunei Forști.

PLICUL INTERIOR

a) Oferta financiară -va conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, potrivit **Formularului nr. I – (se punctează cu 60 puncte);**

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților

– cel mai mare nivel al cash-flow-ului – (adeverințe de venit / declarații pe propria răspundere/document emis de unități bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii

imobilului in cauza dispune de resursele declarate, pentru incheierea contractului de vanzare-cumparare, respectiv pretul intreg al imobilului, **(se puncteaza cu 40 puncte)**,

Art.25(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

1. a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, -garanția de participare, taxa documentația aferentă, taxa de participare;
2. b) a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
3. c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
4. 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 a unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

- Nu are dreptul să participe la licitație persoana juridică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau a unităților administrativ-teritoriale dar nu si-a respectat angajamentele asumate prin contract, litigiul solutionandu-se pe calea instantei de judecată. Restricția operează pentru o durată de 3 ani de la pronunțarea sentinței definitive.

Secțiunea V—Determinarea ofertei câștigătoare—informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru determinarea ofertei câștigătoare precum și ponderea lor,clarificari si situatii de eliminare

Art.26 (1) Criteriile de atribuire /valabilitate si punctajele pentru vânzarea prin licitație publică a terenului in suprafata de 15.000 mp sunt :

a) Oferta financiara -va contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Formularului nr. I anexa la caietul de sarcini – (se puncteaza cu 60 puncte);

Algoritm de calcul:

Punctajul de la criteriul (1) litera a) se acorda astfel:

a) cel mai mare nivel al prețului de pornire (oferta financiară) – **se puncteaza cu 60 puncte;**

-pentru celelalte prețuri ofertate **punctajul P(n)** se calculeaza proportional, astfel:

$P(n) = (\text{Pret } n / \text{Cel mai mare nivel al prețului de pornire}) \times \text{punctaj maxim alocat.}$

b)capacitatea economico-financiară a ofertanților

– cel mai mare nivel al cash-flow-ului – (declarații pe propria răspundere/document emis de unitati bancare din care sa reiasă faptul ca în cazul atribuirii imobilului în cauza dispune

de resursele declarate, pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, respectiv pretul întreg al imobilului, (se punctează cu 40 puncte) ,

Clarificari și situații de eliminare

Art.25 Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, **vânzatorul** are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Art.26 Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către vânzător ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Art.27 Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Art.28 Vânzatorul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Art.29 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

Art.30 După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă următoarele:

– Ofertele se redactează în limba română.

– Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

– **Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:**

1. a) o fișă cu informații privind ofertantul / declarații de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
2. b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
3. c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

– **Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

ART.31 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute mai sus.

ART.32 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea publică locală este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii initiale. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

In situația în care, la cea de a doua procedură de licitație s-a depus o singură ofertă și aceasta este valabilă sau au fost depuse mai multe oferte dintre care una singură este

valabila, autoritatea contractantă va atribui contractul celui/cele care a depus respectiva ofertă valabilă.

Pentru licitația a doua, după publicitatea anunțată din nou, comisia de licitație se întrunește la data anunțată și analizează conținutul ofertelor astfel:

(1) Se analizează conținutul **plicului exterior**, iar secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal în care se va preciza rezultatul analizei (**I**) potrivit art.336 alin (2)- (5) OUG 57/2019 Cod administrativ

(2) Deschiderea **plicurilor interioare** se face numai după semnarea procesului-verbal al licitației prevăzut la Art.32 pct. (1) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(3) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(4) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal (**II**) 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.

5) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(6) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art.32 alin. (), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un **raport** pe care îl transmite autorității contractante.

(7) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii precum și pe cei ai căror oferte au fost acceptate.

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

(9) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de următoarele:

– Ponderea fiecărui criteriu stabilit în documentația de atribuire este proporțional cu importanța acestuia apreciat din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului vândut. Ponderea fiecăruia dintre criteriile nu depășește 100%.

-Ponderea fiecărui criteriu în partea fost stabilită prin documentația de atribuire în funcție de importanța și condițiile de exploatare ale terenului în cauză.

Dispoziții finale

Art.33. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării licitației, comisia de evaluare poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

Art.34 În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasificați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare

după acesta. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, după primele etape de departajare prevazute anterior departajarea acestora se va face prin licitatie cu strigare pornind de la pretul ofertat. Pasul licitației este de 5 % din prețul ofertat.

Art.35 In cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Art.36 Vanzatorul are obligația de a încheia contractul de vanzare-cumpare in forma autentica la notariat cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Art.37 Vanzatorul 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.**

Art.38 Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. a) informații generale privind vanzatorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
2. b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
3. c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
4. d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
5. e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
6. f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
7. g) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
8. h) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Art.39 Vanzatorul 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.

Art.40 În cadrul comunicării prevăzute la art.39 vanzatorul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

Art.41 În cadrul comunicării prevăzute la art.39 vanzatorul 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.

Art.42) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după **împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art.39.**

SECTIUNEA VI -Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

Art. 44 Litigiile de orice fel, care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora. În cazul în care contestatarul nu este mulțumit de răspunsul primit, soluționarea litigiului este de competența instanței judecătorești.

Sectiunea VII Contractul –Clauze contractuale.

Art. 45 (1) În baza proceselor verbale de licitație, a raportului întocmit de comisia de licitație și a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea vânzării, se va încheia actul de vânzare cumpărare la un Birou Notarial în termen de 20 zile de la data comunicării ofertantului castigator rezultatele licitației.

(2) Până la data încheierii contractului de vânzare cumpărare, cumpărătorul are obligația de a achita integral valoarea adjudecată.

(3) Toate cheltuielile aferente vânzării vor fi suportate de cumpărător. Cumpărătorul are obligația să plătească cheltuielile vânzării: cheltuieli propriu zise ale actului, taxele de timbru și autentificare – onorariul notarial,

(4). Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea activului pentru o nouă licitație.

(5) Vanzatorul garantează pe cumparator ca bunul vandut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.

(6) Vanzatorul nu raspunde de viciile aparente ,

(7) Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare cumpărare.

(8) Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare în forma autentică.

(9) Imobilul va fi predat în starea în care se găsește, fără alte obligații din partea autorităților locale.

(10) Hotărârea Consiliului local de aprobare a vânzării și Caietul de sarcini cu întreaga documentație aferentă vor fi parte integrantă din contract.

FORMULAR DE
OFERTA

FORMULAR NR. I

OFERTA DE PRET

Examinând documentația privind vânzarea prin licitație publică deschisă cu ofertă la plic închis, a imobilului – teren extravilan în suprafața de 15.000 mp, situat în extravilanul com. Forasti, jud. Suceava, înscris în CF nr.33792, nr cadastral 33792, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Nr., organizată de Primaria comunei Forasti, în data de, ora, Subsemnatul(a)/Subscrisa _____ cu domiciliul/sediul în

loc. _____ str _____ nr. _____ Bl _____

Ap _____ județ _____ Țara _____ având CUI/CNP _____ înregistrată la

Registrul Comerțului cu nr. _____, reprezentată prin _____

_____ în calitate de _____

oferim un preț de cumpărare de _____ lei fără TVA, echivalent..... euro.

De asemenea mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, în cazul în care oferta noastră este adjudecată să încheiem cu organizatorul licitației contractul de vânzare cumpărare în termenii și condițiile stipulate în documentația de atribuire.

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile, respectiv până la data de _____, și ea va ramane

(ziua/luna/anul)

obligatorie pentru mine și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare, aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită castigatoare, vor constitui un contract angajat între noi.

Mă oblig să respect condițiile stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Forști nr.**din.....2023** și prevederile documentatiei privind vânzarea prin licitație publică deschisă cu oferta la plic închis și sigilat a imobilului înscris în CF 33792.

Data completării _____

Nume, prenume/ Reprezentant legal,

(semnatura autorizata si stampila)

FORMULAR A

Datele de identificare ale persoanei juridice române /străine:

Catre,

UAT FORASTI

Str. Principala, nr. 1, sat Forasti, com. Forasti, jud. Suceava

FISA DE INFORMATII PRIVIND OFERTANTUL/ DECLARATIE DE PARTICIPARE

Prin prezenta, ne declarăm interesul de a participa la licitatie publică pentru vânzarea imobilului– teren extravilan în suprafața de 15.000 mp, situat în extravilanul com. Forasti, jud. Suceava, înscris în CF nr.33792, nr cadastral 33792.

În acest scop va comunicăm următoarele informații, pentru a căror corectitudine ne asumăm răspunderea legală:

DATE ACTUALE despre persoana juridica române/străine

-Denumirea persoanei juridice române/ străine: _____

-Date de identificare ale reprezentantului legal (daca este cazul) _____

-Sediul/domiciliul _____

-Telefon, Fax, E-mail: _____

-Pagina web _____

-Persoana de contact _____

-Profil de activitate actuala _____

-Cifra de afaceri (daca este cazul) _____

-Numar total de angajati _____

-Alte informatii relevante _____

ALTE MENTIUNI

Ne angajăm, ca în cazul în care oferta noastră este adjudecată să încheiem cu organizatorul licitației contractul de vânzare cumpărare în termenii și condițiile stipulate în documentația de atribuire.

Am luat la cunoștință de faptul că, în cazul neîndeplinirii angajamentului de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, vom fi decazuți din drepturile castigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare constituită.

Ne angajăm răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie, în vederea participării la procedura, precum și pentru realitatea informațiilor, datelor, angajamentelor furnizate/facute în cadrul procedurii.

Am luat la cunostinta de prevederile Documentatiei de licitație si suntem de acord ca procedura sa se desfasoare in conformitate cu acestea si contractul de vanzare-cumparare sa se realizeze cu respectarea dispozitiilor cuprinse in documentatie.

Reprezentant legal,

Data,

Semnatura autorizata si stampila

FORMULAR B
DECLARAȚIE

Subsemnatul (a) _____

(se insereaza numele persoanei juridice), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru vânzarea imobilului- teren extravilan în suprafața de 15.000 mp, situat în extravilanul com. Forasti, jud. Suceava, înscris în CF nr.33792, nr cadastral 33792 din data de, ora, organizată de Primaria comunei Forasti.

Declar pe propria răspundere ca:

1. Nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

1. Nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit.a);

1. Mi-am îndeplinit obligațiile de plata impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurari sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

1. Nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe Judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

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

Reprezentant legal,

(semnatura autorizata si stampila)

Data,

FORMULAR C
DECLARAȚIE

Subsemnatul (a) _____

(se înserează numele persoanei juridice și sediul), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru vânzarea imobilului– teren extravilan în suprafața de 15.000 mp, situat în extravilanul com. Forști, jud. Suceava, înscris în CF nr.33734, nr cadastral 33792, organizată de Primăria Forști în data de, ora,

Declar pe propria răspundere că:

- nu am participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde să fi fost desemnat (ă) câștigător (e) dar nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpă proprie.
- nu am avut litigii cu autoritatea contractantă având ca obiect nerespectarea obligațiilor asumate prin contract de vânzare-cumpărare, litigiul soluționându-se ce către instanța de judecată prin sentința civilă definitivă, în ultimii 3 ani.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

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

Reprezentant legal,

(semnatura autorizată și stampila)

Data,

FORMULAR D

Operator economic/persoana juridica romana/străina

Declarație privind respectarea reglementarilor referitoare la,
securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul _____ reprezentant imputernicit
al _____
(denumirea și sediul ofertantului)

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații, că mă angajez să
costruiesc și să pretez activități în cadrul bunului imobil vândut, în conformitate cu
prevederile legislației în vigoare privind, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de
apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de
obligațiile care îmi revin cu privire la, securitatea și sănătatea în munca și a normelor de
apărare împotriva incendiilor.

Data completării _____

Reprezentant legal,

(semnatura autorizată și stampila)

Data,.....

**FISA DE DATE A PROCEDURII DE VANZARE
PRIN LICITATIE PUBLICA CU OFERTA LA PLIC INCHIS**

1. I. Autoritatea contractanta

Denumire: COMUNA FORASTI – PRIMARIA COMUNEI FORASTI

Adresa: STR. PRINCIPALA, NR. 1, SAT FORASTI, COM. FORASTI

Localitate: FORASTI

Cod postal:

Tara: ROMANIA

Persoana de contact: secretar comisie
licitatie –

Telefon: 0230542924

E-mail: primaria_forasti@yahoo.com

Fax: 0 230 536 710

Adresa Autoritatii contractante: <http://www.primariaforasti.ro/>

1. Principala activitate sau activitati ale Autoritatii contractante

☐ ministere ori alte autorități publice centrale
inclusiv cele subordonate la nivel regional sau
local

☐ agenții naționale

☐ autorități locale

☐ alte institutii guvernate de legea publică

☐ institutie europeană/organizație
internationala

☐ altele (specificati) _

☐ servicii generale ale
administratiilor publice

☐ aparare

☐ ordine publică/siguranța națională

☐ mediu

☐ economico-financiare

☐ sanatate

☐ construcții și amenajarea
teritoriului

☐ protectie socială

☐ cultura, religie si activ. recreative

☐ educație

☐ altele (specificati) _____

**Autoritatea contractanta achiziționează in numele altei autoritati
contractante**

DA ☐

NU ☐

Alte informații si/sau clarificari pot fi obținute:

Î la adresa mai sus menționată

☐ altele: (specificati / adresa/fax/interval orar)

Date limita de primire a solicitarilor de clarificari

Data:

Ora limita:

Adresa: str. Principala, nr. 1, sat Forasti, com. Forasti, jud. Suceava, registratura

Data limita de transmitere a raspunsului la clarificari:

III. Procedura

1. Procedura selectata:

- ☐ Licitatie cu strigare
- ☐ Licitatie restransa
- ☐ Licitatie restransa accelerata
- ☐ Dialog competitiv
- ☐ Negociere cu anunt de participare
- ☐ Negociere fara anunt de participare
- ☐ Licitatie cu oferte
- ☐ Concurs de solutii

1. IV. Obiectul contractului

Vanzarea prin licitatie publica a imobilului – teren extravilan în suprafata de 15.000 mp, situat in extravilanul loc. Forasti, com. Forasti, jud. Suceava, înscris în CF nr.33792, nr cadastral 33792.

Elemente de pret

(1) Pretul minim de pornire a licitatie publice deschise cu oferta deschisa la plic închis pentru vanzarea terenului extravilan în suprafata de 15.000 mp, situat in extravilanul, com. Forasti, jud. Suceava, înscris în CF nr.33792, nr cadastral 33792 este **de 80.846 lei** si a fost determinat în conformitate cu raportul de evaluare întocmit de către SC “ART-EGO GROUP” SRL prin ing.Lena Pricopoaia -evaluator autorizat.

Valoarea de mai sus nu are inclus TVA -ul.

VI Motivele care justifica vânzarea

MOTIVATIA VANZARII - Motive de ordin legislativ, economic financiar, social si de mediu urmărite de către vânzător care impun vanzarea imobilului sunt urmatoarele:

(1)Dispozițiile Art.354 (1) si (2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ ce precizeaza

“domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public iar asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ teritoriale au drept de proprietate privată.”

(2) prevederile art. 363 (1) și (4) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ aplicabil acesteia, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale se face prin licitație publică organizată în condițiile legii și se aprobă de către Consiliul local al orașului.

(3) prevederile art.363 (6) și (7) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, pretul minim de vânzare, se aprobă prin HCL și se va determina de către un evaluator autorizat persoană fizică sau juridică. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii pretului prevăzut în raportul de evaluare, revine exact evaluatorului care întocmit respectivul raport de evaluare”.

(4) prevederile art. 553 (1) și (4) din Legea LEGE Nr. 287/2009 din 17 iulie 2009 republicată privind Codul civil- proprietatea privată

-(1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, **inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.**

– (4) Bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăririi silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.

Beneficii care se urmăresc prin vânzarea parcelei de teren:

(1) obținere unor venituri suplimentare la bugetul local

(2) crearea unor locuri noi de muncă;

(3) atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale;

(4) exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a terenurilor ;

(5) protejarea și conservarea mediului natural și construit în conformitate cu reglementările în vigoare;

1. Prezentarea ofertei

1) Limba de redactare a ofertei	Limba română;
2) Modul de prezentare a ofertei financiare	Oferta financiară pentru teren extravilan în suprafața de 15.000 mp, situat în extravilanul com. Forăști, jud. Suceava, înscris în CF nr.33792, nr cadastral 33792, se va prezenta ferm în lei pentru întreg activul.

3) Garantie de participare

-garanția de participare la licitație 4.042,3 lei – egală cu 5% din prețul de pornire – fără TVA

-taxa de participare, taxa documentației de atribuire și garanția de participare se vor achita cu chitanță sau ordin de plată vizat de bancă până la data limită de depunere a ofertelor.

-oferanților necastigatori li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație.

-Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

-Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

-În cazul în care nu se va încheia contractul de vânzare-cumpărare în termenii stabiliți prin documentația de atribuire, din vina adjudecatorului, acesta va fi decăzut din drepturile castigate în urma atribuirii contractului și va pierde garanția de participare constituită.

4) Clarificări

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

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

(3) Vanzatorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu

dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(4) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), vânzatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(5) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (4), 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.

a) adresa la care se depune oferta:
registratura Primăriei Forști, str.
Principală, nr. 1, sat Forști, com. Forști,
jud. Suceava;

b) data limită pentru depunerea ofertei:
....., ora

c) numărul de exemplare în copie – 0;

d) numărul de exemplare în original – 1;

Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanției de participare, taxei de participare, taxei caietului de sarcini împreună cu întreaga documentație de atribuire, documentele de calificare, propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate, astfel:

– **Plicul exterior** – va conține dovada constituirii garanției de participare, taxei de participare, taxei documentației de atribuire documentele de certificare a identității și calității ofertantului iar pe plic se va inscripționa

5) Modul de prezentare a ofertei

vanzare teren extravilan în suprafața de 15.000 mp, situat in extravilanul com. Forasti, jud. Suceava, înscris în CF nr.33792, nr cadastral 33792, numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia MENTIONANDU-SE CLAR.” A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA DE ORA

– **Plicul interior** – va contine documentele privind oferta financiara in original, capacitatea economico-financiara, declaratie protectia mediului inconjurator, conditii specifice impuse de natura bunului imobil licitat- numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia

6) Posibilitatea retragerii sau modificarii ofertei

1. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate;
2. Ofertele sunt declarate intarziate daca sunt depuse la alta adresa decat cea mentionata în documentația licitației sau dupa data si ora limita stabilite prin anunțul licitației.

7.) Deschiderea ofertelor

Data, ora si locul deschiderii ofertelor:
..... ORA Sediul Primariei Forasti, str. Principala, nr. 1, sat Forasti, com. Forasti, jud. Suceava,
Conditii pentru participatii la sedinta de deschidere:
Administratorii firmelor ofertante, vor participa la sedinta de deschidere a ofertelor iar in lipsa acestora vor fi prezenti persoane fizice pe baza unei imputerniciri notariale acordată persoanei care reprezintă ofertantul .

VII. Criteriile de atribuire ale contractului de vânzare sunt:

–**Determinarea ofertei câștigătoare** –informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru determinarea ofertei câștigătoare precum și ponderea lor

Criteriile de atribuire si punctajele pentru vânzarea prin licitație publică a terenului in suprafata de 15.000 mp sunt:

a) Oferta financiara - va contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Formularului nr. I anexa la caietul de sarcini – (se puncteaza cu 60 puncte);

Algoritm de calcul:

Punctajul de la criteriul (1) litera a) se acorda astfel:

a) cel mai mare nivel al prețului de pornire (oferta financiară) – **se puncteaza cu 60 puncte;**

-pentru celelalte prețuri ofertate **punctajul P(n)** se calculeaza proportional, astfel:

$P(n) = (\text{Pret } n / \text{Cel mai mare nivel al prețului de pornire}) \times \text{punctaj maxim alocat.}$

b)capacitatea economico-financiară a ofertanților

– cel mai mare nivel al cash-flow-ului – (declarații pe propria răspundere/document emis de unitati bancare din care sa reiasă faptul ca în cazul atribuirii imobilului în cauza dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de vanzare-cumparare, respectiv pretul intreg al imobilului, **(se puncteaza cu 40 puncte)**,

Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderea criteriilor prevazute mai sus.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc,după primele etape de departajare prevazute anteriori ,departajarea acestora se va face prin licitație cu strigare pornind de la pretul ofertat. Pasul licitației este de 5 % din prețul ofertat.

VIII. Atribuirea contractului/încheierea contractului de vânzare-cumpărare

Toate clauzele contractuale cuprinse în caietul de sarcini, sunt imperative și nu pot face obiectul unei negocieri.

Prin depunerea ofertei se intelege ca operatorul economic este de acord cu toate clauzele contractuale.

*Intocmit
Gr. Angelica Sandru*



ROMÂNIA. JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA FORĂȘTI, PRIMĂRIA.
Tel./Fax: +40 230 542924/+40 230 536 710
E-mail: primaria_forasti@yahoo.com



Anexa la HCL nr. 44/27.04.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

întocmit în vederea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafața de 15000 mp, situat în comuna Forăști, CF 33792, aparținând domeniului privat al comunei Forăști, județul Suceava

I. Dispoziții generale:

Prezentul studiu s-a întocmit în temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanța de Urgență nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

Studiul cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea vânzării și modalitățile îndeplinirii acesteia. Lotul de teren se va vinde ținând cont de prevederile art.354-355 din Ordonanța de Urgență nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

II. Descrierea și identificarea bunurilor aparținând domeniului privat al comunei Forăști, care urmează să fie vândute prin licitație publică sunt:

- teren în suprafața de 15000 mp, domeniu privat, situat în comuna Forăști, județul Suceava, având categoria de folosință "neproductiv" cu CF 33792, nr cadastral 33792
- Este situat în extravilanul comunei Forăști, conform extrasului de carte funciara.

III. Motivele de ordin economic, financiar, social care justifică vânzarea prin licitație publică:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- implementarea unor obiective cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă ale acestora.

IV. Elemente juridice:

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în extravilanul comunei Forăști, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Forăști și nu este grevat de sarcini.

V. Modalitatea de vanzare:

Vanzarea terenului apartinand domeniului privat al comunei, se va face prin licitatie publica, astfel incat orice persoana interesata are dreptul de a depune o oferta, calificarea ofertei facandu-se sub conditia indeplinirii tuturor cerintelor prevazute, in caietul de sarcini si in conditiile legii.

Primar

Brăduț Avramia



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33792 Forasti

Nr. cerere	10354
Ziua	07
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100130984793



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33792	15.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10354 / 07/04/2023		
Act Notarial nr. 1029, din 07/04/2023 emis de DÎMBU Bogdan Dumitru;		
B1	Se înființează cartea funciara 33792 a imobilului cu numărul cadastral 33792 / UAT Forasti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30521 înscris în cartea funciara 30521;	A1
Act Administrativ nr. 52, din 20/11/2012 emis de HCL Comuna Forasti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA FORASTI , CIF:4326809, domeniu privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30521/Forasti, înscrisa prin încheierea nr. 2808 din 29/02/2012; pozitie transcrisa din CF 30476/Forasti, înscrisa prin încheierea nr. 13775 din 27/09/2011;	

C. Partea III. SARCINI .

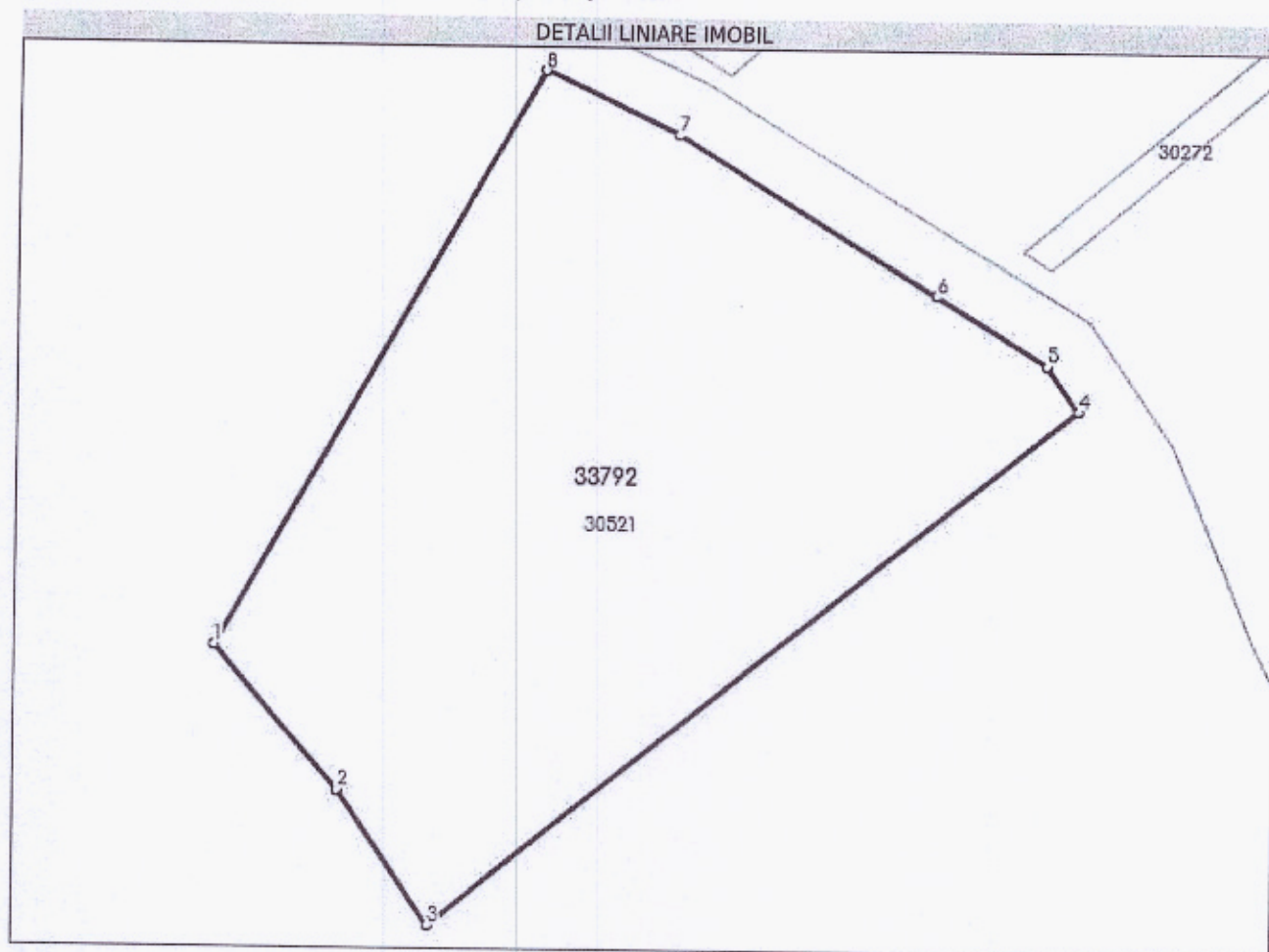
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33792	15.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	15.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	38.727
2	3	32.698
3	4	168.032
4	5	11.281
5	6	26.487
6	7	61.681

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	30.322
8	1	134.677

** 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 dezbaterile 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. 222.

Data soluționării,
10-04-2023

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
MARINELA-CARMEN IVASCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

SC „ART- EGO GROUP” SRL

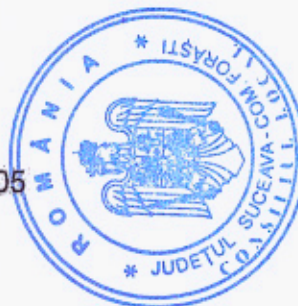
Str . Republicii, nr. 215, Falticeni

(Cooperativa Zorile, et l)

Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului : J33/105/2005

Cod Unic de Înregistrare : 17151601

tel: 0744/485867



SR-EN ISO 9001:2008
CERTIFICAT NR. 494/2/3/1

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA: Imobil - teren aferent in suprafata totala de 72198 mp
compus din 5 parcele

AMPLASAMENT: extravilan-comuna Forasti, CP 33792, CP 33793, CP 33794, CP 33795, CP 33796,
jud. Suceava

DESTINATIE IMOBILE : teren

PROPRIETAR: Comuna Forasti

Aprilie, 2023

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Driscășia



REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren în suprafața de 72198 mp, compus din 5 parcele, situat în extravilan comuna Forăști, județul Suceava.

Nr. lot	Nr. corp proprietate (din documentația cadastrală)	Suprafață teren (mp)	HCL/Act notarial/extras	Categoria de folosință
1	33792	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
2	33793	21 036	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
3	33794	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
4	33795	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
5	33796	6 162	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
total		72 198 mp		

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării terenului. Prezenta evaluare se adresează Comunei Forăști în calitate de client.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

OPINIE ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (teren), la data de 19.04.2023, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Nr. lot	Nr. corp proprietate (din documentația cadastrală)	Suprafață teren (mp)	Valoare lot (lei)
1	33792	15 000	80 846
2	33793	21 036	113 379
3	33794	15 000	80 846
4	33795	15 000	80 846
5	33796	6 162	33 212
total		72 198 mp	389 129 lei

Valoarea recomandată poate fi ajustată pozitiv sau negativ prin Hotărâre de Consiliu local.

- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9372 lei, curs valabil la data evaluării (19.04.2023)
- Valoarea nu include TVA
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).



PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren în suprafața de 72 198 mp, compus din 5 parcele, situat în extravilan comuna Forști, județul Suceava.

Terenul este proprietatea comunei Forști și se identifică cu CP 33792, CP 33793, CP 33794, CP 33795, CP 33796 a UAT Forști.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea instrăinării imobilului. Prezentă evaluare se adresează Comunei Forști în calitate de client.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

Elemente consultative:

- Standardele de Evaluare SEV

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri

SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)

SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

- Evaluarea întreprinderilor – autor Sorin V. Stan
- Evaluări contabile patrimoniale – autor Margareta Trasca
- Legea contabilității nr 82/1991
- Indicii prețurilor de consum furnizați de Comisia Națională de Statistică
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing Gh Badescu
- Baze de date specializate ale experților, studii de piață efectuate de evaluatori pentru stabilirea prețurilor actuale
- Lucrări de specialitate „Expertiza tehnică”
- Alte acte și lucrări de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou în literatura de specialitate

Studiul pieței imobiliare pentru comuna Forști și vecinătăți

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ.

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra imobilului amintit, care:

- are ca proprietar comuna Forști, conform Extras CF nr 10354/07.04.2023; terenul face parte din domeniul privat al comunei Forști conform Act administrativ HCL 52/20.11.2012 emis de Primăria comunei Forști și Act notarial 1029/07.04.2023. Terenul se identifică cu:

Nr. lot	Nr. corp proprietate (din documentația cadastrală)	Suprafață teren (mp)	HCL/Act notarial/extras	Categoria de folosinta
1	33792	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
2	33793	21 036	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
3	33794	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
4	33795	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
5	33796	6 162	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
total		72198 mp		

Din informatiile aflate la dispozitia evaluatorului si potrivit discutiilor purtate cu proprietarii, proprietatea nu este supusa nici unor restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de proprietate al acestuia, cu exceptia contractelor de inchiriere (in cazul vinzarii sau concesiunii, chiriei au drept de preemtiune conform Legii 215/2001, art 12, alin. 3).

AMPLASAREA PROPRIETATII. ACCES.

Proprietatea este amplasata in extravilanul comunei Forasti, intr-o zona periferica, la cca 200 m de riul Moldova.

Accesul principal la proprietate se face din drumul de exploatare aflat pe latura nordica.

Categoria de folosinta a terenului este neproductiv (conform extras CF); in anotimpurile ploioase, terenul se inunda.

Date despre teren:

- Adâncimea de îngheț : - 1,10 m
- Zona seismică (conform N P100/ - 1/2013) : IMR – 225 ani; $ag = 0,20$ g; $T_c = 0,7$
- Zona eoliană (conform CR 1-1-1/2012) : IMR – 50 ani; $V_v = 23$ m/sec; $q_{ref} = 0,6$ kPa
- Zona de înzăpezire (conform Cod CR 1-1-3-2012) : IMR – 50 ani; $S_{0,k} = 2,5$ kN/mp

Vecinatati:

- La nord: linie ogoare
- La sud: albia Moldovei
- La est: SC Carimar
- La vest: piriu Mediasca

Teren – CP 33792, CP 33793, CP 33794, CP 33795, CP 33796

- Categoria de folosinta: neproductiv
- Suprafata totala: 72198 mp
- Acces: drum exploatare

DATE PRIVIND PIATA IMOBILIARA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sint banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existind intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces intre cerere si nu un echilibru.

Cumparatorii si vinzatorii nu sint intotdeauna bine informati, iar actele de vinzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu

Piata proprietatilor imobiliare comerciale si de productie este in crestere la nivelul comunelor limitrofe orasului Falticeni, din punct de vedere al preturilor, dar in scadere ca numar al tranzactiilor efectuate. Factorii care au determinat cresterea preturilor sint: inflatia, modernizarile efectuate si oferta limitata.

Pe piata spatiilor de comert predomina in general ofertele de inchiriere, cele de vinzare fiind mai rare.

Proprietatea este situata intr-o zona periferica/extravilan a comunei Forasti.

ANALIZA CERERII

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate, pentru care se manifesta dorinta peltru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul proprietatii analizate, luind in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea ecologica a societatilor din comunele limitrofe comunei Forasti.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unei proprietati agricole.

ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vinzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica eradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de proprietati similare se caracterizeaza prin existenta in comunele limitrofe comunei Forasti a unor amplasamente de diverse dimensiuni, care se cer tranzactionate catre alti proprietari.

Tendinta de imbunatatire a mediului economic va influenta si activitatea in acest domeniu imobiliar astfel incit este de asteptat ca in perioada urmatoare sa se simta o revigorare pe piata imobiliara a terenurilor extravilane.

La ofertele de vinzare se observa o constanta a preturilor indiferent de locatia terenului, deoarece cererea este in scadere.

ECHILIBRUL PIETEI

Piata imobiliara este interactiunea in care se produce schimbul dreptului de proprietate pentru proprietati imobiliare.

Cazurile evaluate se afla in domeniul pietei terenurilor agricole, una din pietele mai active in perioada ultimilor ani.

Veniturile acumulate din activitatile desfasurate de populatie, dar si din alte surse, sint orientate in comuna Forasti, cu precadere spre investitii in domeniul proprietatilor imobiliare de tip rezidential, dar si de tip agricol.

O alta categorie de cumparatori o reprezinta societatile care realizeaza profit si doresc sa-l investeasca in proprietati imobiliare.

Se poate spune ca datorita caracterului relativ limitat al cererii, pe termen scurt si mediu, piata proprietatilor imobiliare va fi in stagnare.

PREMISELE EVALUARII

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul proprietatilor si de recomandarile standardelor ANEVAR – IVA2 - Evaluarea pentru stabilirea valorii de piata in vederea vinzarii.

Avind in vedere ca metodologia aplicata a tinut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietatii si factorii de prudenta asumati in aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „ valori de piata” utilizabile pentru scopul exprimat (vinzare).

In aceasta ipostaza, s-a putut apela la estimarea unei valori de piata definita conform standardelor internationale de evaluare IVS 2005 – IVS 1:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

DATA EVALUARII

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzator lunii martie 2023, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in data de 19.04.2023.

INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre Lena Pricopoaia in 18.04.2023, in prezenta proprietarilor. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, a fost analizata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, etc.

IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Continutul si forma raportului sint realizate la cererea finantatorului care este si destinatarul lucrarii. Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru teren in suprafata totala de 72 198 mp, compus din 5 parcele, este posibil ca proprietatea sa necesite un timp de expunere mai indelungat, datorita caracterului pietei imobiliare din zona.

EVALUAREA PROPRIETATII

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Prin analiza celei mai bune utilizări, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Conceptul de Cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată în diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare.

Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietăți construite este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai ridicată valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți se bazează așadar pe patru criterii, condiții care trebuie să fie îndeplinite de imobilele analizate. Orice variantă alternativă de utilizare trebuie să fie:

- Permisă legal;
- Posibilă fizic;
- Fezabilă financiar;
- Maxim productivă.

Aceste criterii trebuiesc urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Analiza celei mai bune utilizări, este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. În analiza celei mai bune utilizări a proprietății ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Analiza celei mai bune utilizări se abordează în general pe baza a două ipoteze:

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;
- Cea mai buna utilizare a terenului construit.

În primul caz, terenul este evaluat în general ca și când ar fi neocupat și disponibil pentru dezvoltarea la cea mai bună utilizare.

Analizând amplasamentul proprietății, scopul evaluării, destinația și conformarea acestuia, stadiul actual de dezvoltare al pieței locale imobiliare, se estimează că cea mai bună utilizare a terenului este pentru teren nefolositor.

Pentru teren au fost analizate următoarele criterii:

- Permisă legal – în analiza acestui criteriu trebuie ținut cont de reglementările privind zonarea, restricțiile de construcții, vecinătăți, etc.
- Posibil fizic - se are în vedere forma lotului de teren, dimensiunea.
Aceasta se pretează pentru teren neproductiv.
- Fezabilă financiar –nu este îndeplinită condiția că veniturile provenite din exploatare acoperă cheltuielile.
- Maxim productivă – valoarea reziduală a terenului la utilizarea actuală se consideră a fi cea mai mare.

EVALUAREA TERENULUI

Terenul aflat în proprietatea comunei Forăști, compus din 5 parcele, este în suprafață totală de 72198 mp;

Evaluarea terenului prin metoda economica – ANEXA 4A – nu se aplica (teren neproductiv)

Evaluare prin metoda comparației directe de piață (anexa 4B)

Metodologie

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere ofertă pe piața imobiliară, reflectată în mass-media, la agenții imobiliare sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zone comparabile.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit cuantificarea pentru ajustare a elementelor de comparație;

- drepturi de proprietate – cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau alt tip de sarcini
- corecție

GRILA DATELOR DE PIATA

Evaluare prin tehnica comparației directe (vezi anexele 4B)

Prin aplicarea metodei de evaluare prin comparație directă, valoarea pe unitatea de suprafață este de 1.09 eur/mp (se alege valoarea medie); valoarea totală a terenului este:

Valoarea terenului prin metoda comparațiilor este

Nr. lot	Nr. corp proprietate (din documentația cadastrală)	Suprafață teren (mp)	Pret lei/mp	Valoare lot (lei)
1	33792	15 000	5.389	80 846 ✓
2	33793	21 036	5.389	113 379 ✓
3	33794	15 000	5.389	80 846 ✓
4	33795	15 000	5.389	80 846 ✓
5	33796	6162	5.389	33 212
total		72198 mp		389 129 lei

3. Analiza rezultatelor, opinia evaluatorilor și estimarea finală a valorii

Valorile obținute pentru obiectivul evaluat prin cele două metode de evaluare sunt:

Obiectiv evaluat	Valoarea prin metoda economica/de randament lei (fara TVA)	Valoarea prin metoda comparațiilor lei (fara TVA)	Valoarea prin metoda costurilor lei (fara TVA)
Teren 15 000 mp	-	80 846 lei	-
Teren 21 036 mp	-	113 379 lei	-
Teren 15 000 mp	-	80 846 lei	-

Reanalizând întregul proces de evaluare, cu datele și informațiile prezentate, veridicitatea și consistența lor, cu tehnicile de analiză aplicate, raționamentele și logica întregului demers au condus la rezultate apreciate de evaluator ca fiind orientate pe piață. Metoda cu datele cele mai complexe apreciez că este cea a comparațiilor

Valoarea recomandată de pornire a licitației în vederea vânzării a terenului este de 1.09 euro/mp (5.389 lei/mp).

Valoarea recomandată poate fi ajustată pozitiv sau negativ prin Hotărâre de Consiliu local.

Notă:

Toate cifrele sunt brute, nu conțin cheltuielile de regie ale potențialului cumpărător și nici TVA sau alte taxe plătibile la cedarea proprietății.

Concluzia evaluării se bazează pe scopul lucrării și pe ipotezele de evaluare anexate.

CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

Conditii limitative:

- Suprafetele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciara și schitele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar;
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- La calculul valorilor clădirii nu s-a ținut cont de valoarea îmbunătățirilor aduse de către chirias.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca :

- Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- Nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de partile 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

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



Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia

ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B- CP 33795 - 15 000 mp

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extra	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Suprafata, mp	15,000.00	9,200	5,900	1,654
Pret oferta (Eur/mp)		1.68	0.44	2.33
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.68	0.44	2.33
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.60	0.42	2.21
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Conditii de piata (data ofertei)	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Zonarea	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extravilan	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Acces	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Destinatia (utilizarea) terenului	neproductiv, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, cu posibilitate de construire cu PUZ	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-20%	-10%	-10%
Pret corectat		1.21	0.36	1.89
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	cu utilitati	fara utilitati	cu utilitati
Valoarea corectiei		-10%	0%	-10%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Topografia terenului	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Total corectie neta, %		-40%	-20%	-30%
Total corectie neta, EUR		-0.67	-0.09	-0.70
Total corectie bruta, %		40%	20%	30%
Total corectie bruta, EUR		0.67	0.09	0.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 1				1.09
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				1.09 €
Valoarea de piata	curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9372 lei			



ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B- CP 33795 - 15 000 mp

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extra	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Suprafata, mp	15,000.00	9,200	6,900	1,654
Pret oferta (Eur/mp)		1.68	0.44	2.33
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.68	0.44	2.33
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.60	0.42	2.21
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Conditii de piata (data ofertei)	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Zonarea	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extravilan	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Acces	DE - pamint	DE - pamint	DE - pamint	DE - pamint
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Destinatia (utilizarea) terenului	reproductiv, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, cu posibilitate de construire cu PUZ	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-20%	-10%	-10%
Pret corectat		1.21	0.36	1.89
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	cu utilitati	fara utilitati	cu utilitati
Valoarea corectiei		-10%	0%	-10%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Topografia terenului	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Total corectie neta, %		-40%	-20%	-30%
Total corectie neta, EUR		-0.67	-0.09	-0.70
Total corectie bruta, %		40%	20%	30%
Total corectie bruta, EUR		0.67	0.09	0.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 1				1.09
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				1.09 €
Valoarea de piata				30.645 lei
curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9372 lei				



ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B- CP 33795 - 15 000 mp

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extra	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Suprafata, mp:	15,000.00	9,200	6,900	1,654
Pret oferta (Eur/mp)		1.68	0.44	2.33
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.68	0.44	2.33
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.60	0.42	2.21
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Conditii de piata (data ofertei)	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Zonarea	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extravilan	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Acces	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Destinatia (utilizarea) terenului	reproductiv, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, cu posibilitate de construire cu PUZ	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-20%	-10%	-10%
Pret corectat		1.21	0.36	1.89
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	cu utilitati	fara utilitati	cu utilitati
Valoarea corectiei		-10%	0%	-10%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Topografia terenului	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Total corectie neta, %		-40%	-20%	-30%
Total corectie neta, EUR		-0.67	-0.09	-0.70
Total corectie bruta, %		40%	20%	30%
Total corectie bruta, EUR		0.67	0.09	0.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 1				1.09
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				1.09 €
Valoarea de piata				80.848 lei
curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9372 lei				



ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B- CP 33795 - 15 000 mp

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extra	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Suprafata, mp:	15,000.00	9,200	6,900	1,654
Pret oferta (Eur/mp)		1.68	0.44	2.33
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.68	0.44	2.33
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.60	0.42	2.21
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Conditii de piata (data ofertei)	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Zonarea	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extravilan	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Acces	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Destinatia (utilizarea) terenului	neproductiv, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, cu posibilitate de construire cu PUZ	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-20%	-10%	-10%
Pret corectat		1.21	0.36	1.89
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	cu utilitati	fara utilitati	cu utilitati
Valoarea corectiei		-10%	0%	-10%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Topografia terenului	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Total corectie neta, %		-40%	-20%	-30%
Total corectie neta, EUR		-0.67	-0.09	-0.70
Total corectie bruta, %		40%	20%	30%
Total corectie bruta, EUR		0.67	0.09	0.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 1				1.09
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				1.09 €
Valoarea de piata	curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9372 lei			



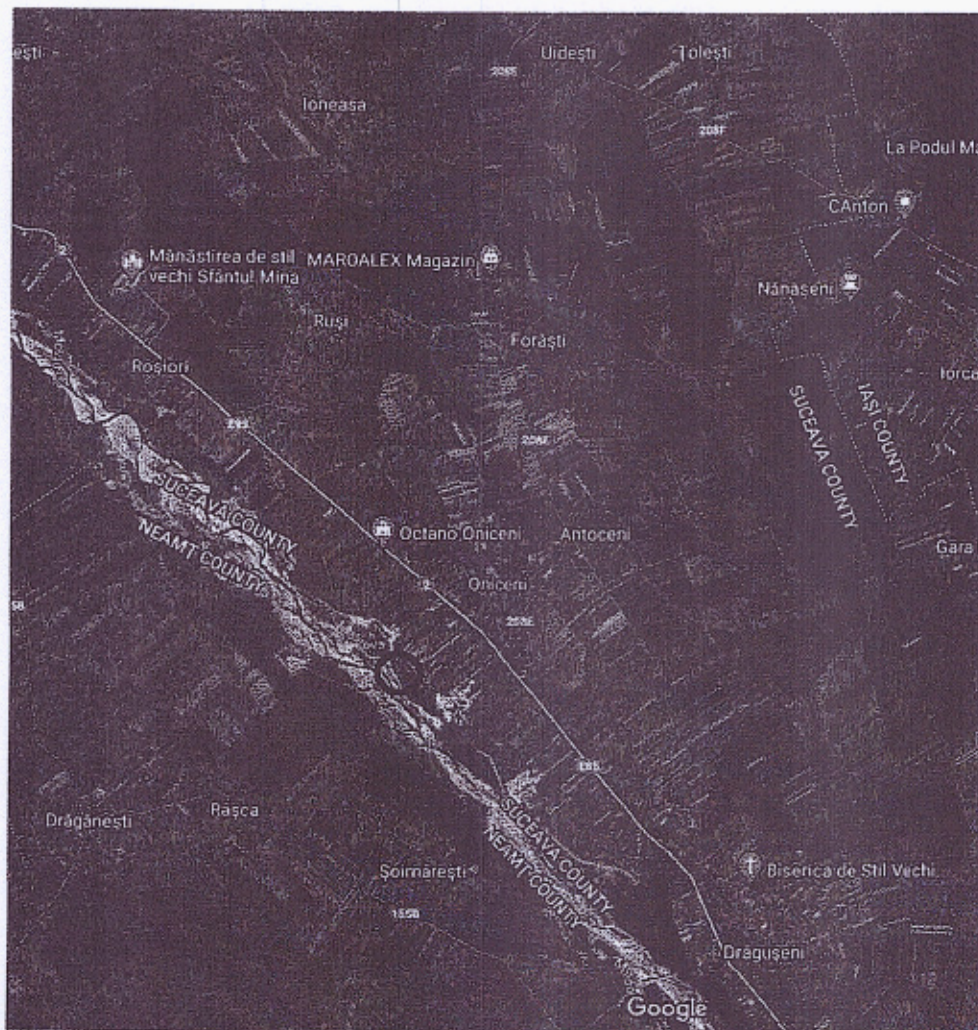
ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B- CP 33795 - 15 000 mp

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Forasti, extravilan	Vadu Mold. extra	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Suprafata, mp	15,000.00	9,200	5,900	1,654
Pret oferta (Eur/mp)		1.68	0.44	2.33
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.68	0.44	2.33
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.60	0.42	2.21
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Conditii de piata (data ofertei)	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Zonarea	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extravilan	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Acces	DE -pamint	DE -pamint	DE- pamint	DE -pamint
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Destinatia (utilizarea) terenului	neproductiv, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, cu posibilitate de construire cu PUZ	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-20%	-10%	-10%
Pret corectat		1.21	0.36	1.89
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	cu utilitati	fara utilitati	cu utilitati
Valoarea corectiei		-10%	0%	-10%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Topografia terenului	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Total corectie neta, %		-40%	-20%	-30%
Total corectie neta, EUR		-0.67	-0.09	-0.70
Total corectie bruta, %		40%	20%	30%
Total corectie bruta, EUR		0.67	0.09	0.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 1				1.09
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				1.09 €
Valoarea de piata	curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9372 lei			





SC „ART-EGO GROUP” SRL

Str. Republicii, nr. 215, Falticeni
(Cooperativa Zorile, et I)

Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului : J33/105/2005

Cod Unic de Înregistrare : 17151601

tel: 0744/485867



SR-EN ISO 9001:2008
CERTIFICAT NR. 494/2/3/1

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA: Imobil - teren aferent in suprafata totala de 72198 mp
compus din 5 parcele

AMPLASAMENT: extravilan-comuna Forasti, CP 33792, CP 33793, CP 33794, CP 33795, CP 33796,
jud. Suceava.

DESTINATIE IMOBILE : teren

PROPRIETAR: Comuna Forasti

Aprilie, 2023

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Driscanaga



REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren în suprafața de 72198 mp, compus din 5 parcele, situat în extravilan comuna Forăști, județul Suceava.

Nr. lot	Nr. corp proprietate (din documentația cadastrală)	Suprafață teren (mp)	HCL/Act notarial/extras	Categoria de folosință
1	33792	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
2	33793	21 036	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
3	33794	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
4	33795	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
5	33796	6 162	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
total		72 198 mp		

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării terenului. Prezentă evaluare se adresează Comunei Forăști în calitate de client.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

OPINIE ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (teren), la data de 19.04.2023, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Nr. lot	Nr. corp proprietate (din documentația cadastrală)	Suprafață teren (mp)	Valoare lot (lei)
1	33792	15 000	80 846
2	33793	21 036	113 379
3	33794	15 000	80 846
4	33795	15 000	80 846
5	33796	6 162	33 212
total		72 198 mp	389 129 lei

Valoarea recomandată poate fi ajustată pozitiv sau negativ prin Hotărâre de Consiliu local.

- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9372 lei, curs valabil la data evaluării (19.04.2023)
- Valoarea nu include TVA
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluator ANEVAR



PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren in suprafata de 72 198 mp, compus din 5 parcele, situat in extravilan comuna Forasti, judetul Suceava.

Terenul este proprietatea comunei Forasti si se identifica cu CP 33792, CP 33793, CP 33794, CP 33795, CP 33796 a UAT Forasti.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii in vederea instrainarii imobilului. Prezentata evaluare se adreseaza Comunei Forasti in calitate de client.

Lucrarea se realizeaza in baza contractului incheiat cu clientul. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

Elemente consultative:

- Standardele de Evaluare SEV

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri

SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)

SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

- Evaluarea intreprinderilor – autor Sorin V. Stan
- Evaluari contabile patrimoniale – autor Margareta Trasca
- Legea contabilitatii nr 82/1991
- Indicii preturilor de consum furnizati de Comisia Nationala de Statistica
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing Gh Badescu
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Lucrari de specialitate „Expertiza tehnica”
- Alte acte si lucrari de specialitate pe care expertul le studiaza permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate

Studiul pieței imobiliare pentru comuna Forasti si vecinatati

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALA.

A fost evaluat intregul drept de proprietate asupra imobilului amintit, care:

- are ca proprietar comuna Forasti, conform Extras CF nr 10354/07.04.2023; terenul face parte din domeniul privat al comunei Forasti conform Act administrativ HCL 52/20.11.2012 emis de Primaria comunei Forasti si Act notarial 1029/07.04.2023. Terenul se identifica cu:

Nr. lot	Nr. corp proprietate (din documentația cadastrală)	Suprafață teren (mp)	HCL/Act notarial/extras	Categoria de folosinta
1	33792	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
2	33793	21 036	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
3	33794	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
4	33795	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
5	33796	6 162	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
total		72198 mp		

Din informatiile aflate la dispozitia evaluatorului si potrivit discutiilor purtate cu proprietarii, proprietatea nu este supusa nici unor restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de proprietate al acestuia, cu exceptia contractelor de inchiriere (in cazul vinzarii sau concesiunii, chiriei au drept de preemtiune conform Legii 215/2001, art 12, alin. 3).

AMPLASAREA PROPRIETATII. ACCES.

Proprietatea este amplasata in extravilanul comunei Forasti, intr-o zona periferica, la cca 200 m de riul Moldova.

Accesul principal la proprietate se face din drumul de exploatare aflat pe latura nordica.

Categoria de folosinta a terenului este neproductiv (conform extras CF); in anotimpurile ploioase, terenul se inunda.

Date despre teren:

- Adâncimea de îngheț : - 1,10 m
- Zona seismică (conform N P100/ - 1/2013) : IMR – 225 ani; $ag = 0,20$ g; $T_c = 0,7$
- Zona eoliană (conform CR 1-1-1/2012) : IMR – 50 ani; $V_v = 23$ m/sec; $q_{ref} = 0,6$ kPa
- Zona de înzăpezire (conform Cod CR 1-1-3-2012) : IMR – 50 ani; $S_{0,k} = 2,5$ kN/mp

Vecinatati:

- La nord: linie ogoare
- La sud: albia Moldovei
- La est: SC Carimar
- La vest: piriu Mediasca

Teren – CP 33792, CP 33793, CP 33794, CP 33795, CP 33796

- Categoria de folosinta: neproductiv
- Suprafata totala: 72198 mp
- Acces: drum exploatare

DATE PRIVIND PIATA IMOBILIARA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sint banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existind intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces intre cerere si nu un echilibru.

Cumparatorii si vinzatorii nu sint intotdeauna bine informati, iar actele de vinzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu

Piata proprietatilor imobiliare comerciale si de productie este in crestere la nivelul comunelor limitrofe orasului Falticeni, din punct de vedere al preturilor, dar in scadere ca numar al tranzactiilor efectuate. Factorii care au determinat cresterea preturilor sint: inflatia, modernizarile efectuate si oferta limitata.

Pe piata spatiilor de comert predomina in general ofertele de inchiriere, cele de vinzare fiind mai rare.

Proprietatea este situata intr-o zona periferica/extravilan a comunei Forasti.

ANALIZA CERERII

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate, pentru care se manifesta dorinta peltru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul proprietatii analizate, luind in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea ecologica a societatilor din comunele limitrofe comunei Forasti.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unei proprietati agricole.

ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vinzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica eradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de proprietati similare se caracterizeaza prin existenta in comunele limitrofe comunei Forasti a unor amplasamente de diverse dimensiuni, care se cer tranzactionate catre alti proprietari.

Tendinta de imbunatatire a mediului economic va influenta si activitatea in acest domeniu imobiliar astfel incit este de asteptat ca in perioada urmatoare sa se simta o revigorare pe piata imobiliara a terenurilor extravilane.

La ofertele de vinzare se observa o constanta a preturilor indiferent de locatia terenului, deoarece cererea este in scadere.

ECHILIBRUL PIETEI

Piata imobiliara este interactiunea in care se produce schimbul dreptului de proprietate pentru proprietati imobiliare.

Cazurile evaluate se afla in domeniul pietei terenurilor agricole, una din pietele mai active in perioada ultimilor ani.

Veniturile acumulate din activitatile desfasurate de populatie, dar si din alte surse, sint orientate in comuna Forasti, cu precadere spre investitii in domeniul proprietatilor imobiliare de tip rezidential, dar si de tip agricol.

O alta categorie de cumparatori o reprezinta societatile care realizeaza profit si doresc sa-l investeasca in proprietati imobiliare.

Se poate spune ca datorita caracterului relativ limitat al cererii, pe termen scurt si mediu, piata proprietatilor imobiliare va fi in stagnare.

PREMISELE EVALUARII

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul proprietatilor si de recomandarile standardelor ANEVAR – IVA2 - **Evaluarea pentru stabilirea valorii de piata in vederea vinzarii.**

Avind in vedere ca metodologia aplicata a tinut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietatii si factorii de prudenta asumati in aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „ valori de piata” utilizabile pentru scopul exprimat (vinzare).

In aceasta ipostaza, s-a putut apela la estimarea unei valori de piata definita conform standardelor internationale de evaluare IVS 2005 – IVS 1:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

DATA EVALUARII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzător lunii martie 2023, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în data de 19.04.2023.

INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre Lena Pricopoaia in 18.04.2023, in prezenta proprietarilor. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, a fost analizata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, etc.

IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Continutul si forma raportului sint realizate la cererea finantatorului care este si destinatarul lucrarii. Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru teren in suprafata totala de 72 198 mp, compus din 5 parcele, este posibil ca proprietatea sa necesite un timp de expunere mai indelungat, datorita caracterului pietei imobiliare din zona.

EVALUAREA PROPRIETATII

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Prin analiza celei mai bune utilizări, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Conceptul de Cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată în diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare.

Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietăți construite este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai ridicată valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți se bazează așadar pe patru criterii, condiții care trebuie să fie îndeplinite de imobilele analizate. Orice variantă alternativă de utilizare trebuie să fie:

- Permisă legal;
- Posibilă fizic;
- Fezabilă financiar;
- Maxim productivă.

Aceste criterii trebuiesc urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Analiza celei mai bune utilizări, este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. În analiza celei mai bune utilizări a proprietății ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Analiza celei mai bune utilizări se abordează în general pe baza a două ipoteze:

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;
- Cea mai buna utilizare a terenului construit.

În primul caz, terenul este evaluat în general ca și când ar fi neocupat și disponibil pentru dezvoltarea la cea mai bună utilizare.

Analizând amplasamentul proprietății, scopul evaluării, destinația și conformarea acestuia, stadiul actual de dezvoltare al pieței locale imobiliare, se estimează că cea mai bună utilizare a terenului este pentru teren nefolositor.

Pentru teren au fost analizate următoarele criterii:

- Permisă legal – în analiza acestui criteriu trebuie ținut cont de reglementările privind zonarea, restricțiile de construcții, vecinătăți, etc.
- Posibil fizic - se are în vedere forma lotului de teren, dimensiunea.
Aceasta se pretează pentru teren neproductiv.
- Fezabilă financiar –nu este îndeplinită condiția că veniturile provenite din exploatare acoperă cheltuielile.
- Maxim productivă – valoarea reziduală a terenului la utilizarea actuală se consideră a fi cea mai mare.

EVALUAREA TERENULUI

Terenul aflat în proprietatea comunei Forasti, compus din 5 parcele, este în suprafață totală de 72198 mp;

Evaluarea terenului prin metoda economica – ANEXA 4A – nu se aplica (teren neproductiv)

Evaluare prin metoda comparatiei directe de piata (anexa 4B)

Metodologie

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere oferta pe piața imobiliară, reflectată în mass-media, la agenții imobiliare sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zone comparabile.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit cuantificarea pentru ajustare a elementelor de comparație;

- drepturi de proprietate – cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau alt tip de sarcini
- corecție

GRILA DATELOR DE PIATA

Evaluare prin tehnica comparatiei directe (vezi anexele 4B)

Prin aplicarea metodei de evaluare prin comparație directă, valoarea pe unitatea de suprafață este de 1.09 eur/mp (se alege valoarea medie); valoarea totală a terenului este:

Valoarea terenului prin metoda comparațiilor este

Nr. lot	Nr. corp proprietate (din documentația cadastrală)	Suprafață teren (mp)	Pret lei/mp	Valoare lot (lei)
1	33792	15 000	5.389	80 846 ✓
2	33793	21 036	5.389	113 379 ✓
3	33794	15 000	5.389	80 846 ✓
4	33795	15 000	5.389	80 846 ✓
5	33796	6162	5.389	33 212
total		72198 mp		389 129 lei

3. Analiza rezultatelor, opinia evaluatorilor și estimarea finală a valorii

Valorile obținute pentru obiectivul evaluat prin cele două metode de evaluare sunt:

Obiectiv evaluat	Valoarea prin metoda economica/de randament lei (fără TVA)	Valoarea prin metoda comparațiilor lei (fără TVA)	Valoarea prin metoda costurilor lei (fără TVA)
Teren 15 000 mp	-	80 846 lei	-
Teren 21 036 mp	-	113 379 lei	-
Teren 15 000 mp	-	80 846 lei	-

Reanalizând întregul proces de evaluare, cu datele și informațiile prezentate, veridicitatea și consistența lor, cu tehnicile de analiză aplicate, raționamentele și logica întregului demers au condus la rezultate apreciate de evaluator ca fiind orientate pe piață. Metoda cu datele cele mai complexe apreciez că este cea a comparațiilor

Valoarea recomandată de pornire a licitației în vederea vânzării a terenului este de 1.09 euro/mp (5.389 lei/mp).

Valoarea recomandată poate fi ajustată pozitiv sau negativ prin Hotărâre de Consiliu local.

Notă:

Toate cifrele sunt brute, nu conțin cheltuielile de regie ale potențialului cumpărător și nici TVA sau alte taxe plătibile la cedarea proprietății.

Concluzia evaluării se bazează pe scopul lucrării și pe ipotezele de evaluare anexate.

CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

Conditii limitative:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciara și schitele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar;
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- La calculul valorilor clădirii nu s-a ținut cont de valoarea îmbunătățirilor aduse de către chirias.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca :

- Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- Nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

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



Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia

ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B- CP 33795 - 15 000 mp

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extra	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Suprafata, mp	15,000.00	9,200	6,900	1,654
Pret oferta (Eur/mp)		1.68	0.44	2.33
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.68	0.44	2.33
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.60	0.42	2.21
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Conditii de piata (data ofertei)	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Zonarea	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extravilan	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Acces	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Destinatia (utilizarea) terenului	neproductiv, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, cu posibilitate de construire cu PUZ	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-20%	-10%	-10%
Pret corectat		1.21	0.36	1.89
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	cu utilitati	fara utilitati	cu utilitati
Valoarea corectiei		-10%	0%	-10%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Topografia terenului	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Total corectie neta, %		-40%	-20%	-30%
Total corectie neta, EUR		-0.67	-0.09	-0.70
Total corectie bruta, %		40%	20%	30%
Total corectie bruta, EUR		0.67	0.09	0.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 1				1.09
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				1.09 €
Valoarea de piata				50,846 lei
curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9372 lei				



ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B- CP 33795 - 15 000 mp

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE				
Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extra	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Suprafata, mp	15,000.00	9,200	6,900	1,654
Pret oferta (Eur/mp)		1.68	0.44	2.33
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.68	0.44	2.33
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.60	0.42	2.21
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Conditii de piata (data ofertei)	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Zonarea	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extravilan	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Acces	DE -pamint	DE -pamint	DE- pamint	DE -pamint
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Destinatia (utilizarea) terenului	reproductiv, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, cu posibilitate de construire cu PUZ	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-20%	-10%	-10%
Pret corectat		1.21	0.36	1.89
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	cu utilitati	fara utilitati	cu utilitati
Valoarea corectiei		-10%	0%	-10%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Topografia terenului	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Total corectie neta, %		-40%	-20%	-30%
Total corectie neta, EUR		-0.67	-0.09	-0.70
Total corectie bruta, %		40%	20%	30%
Total corectie bruta, EUR		0.67	0.09	0.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 1				1.09
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				1.09 €
Valoarea de piata				15,000 mp x 1.09 € = 16,350 €
				curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9372 lei



SC „ART-EGO GROUP” SRL

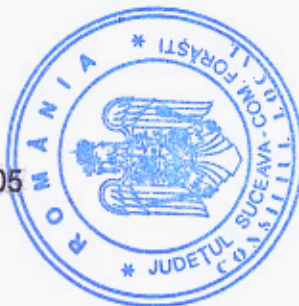
Str. Republicii, nr. 215, Falticeni

(Cooperativa Zorile, et I)

Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului : J33/105/2005

Cod Unic de Înregistrare : 17151601

tel: 0744/485867



SR EN ISO 9001:2008
CERTIFICAT NR. 494/2/3/1

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA: Imobil - teren aferent in suprafata totala de 72198 mp
compus din 5 parcele

AMPLASAMENT: extravilan-comuna Forasti, CP 33792, CP 33793, CP 33794, CP 33795, CP 33796,
jud. Suceava.

DESTINATIE IMOBILE : teren

PROPRIETAR: Comuna Forasti

Aprilie, 2023

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Driscopolia



REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren în suprafața de 72198 mp, compus din 5 parcele, situat în extravilan comuna Forăști, județul Suceava.

Nr. lot	Nr. corp proprietate (din documentația cadastrală)	Suprafață teren (mp)	HCL/Act notarial/extras	Categoria de folosință
1	33792	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
2	33793	21 036	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
3	33794	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
4	33795	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
5	33796	6 162	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
total		72 198 mp		

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării terenului. Prezentă evaluare se adresează Comunei Forăști în calitate de client.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

OPINIE ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (teren), la data de 19.04.2023, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Nr. lot	Nr. corp proprietate (din documentația cadastrală)	Suprafață teren (mp)	Valoare lot (lei)
1	33792	15 000	80 846
2	33793	21 036	113 379
3	33794	15 000	80 846
4	33795	15 000	80 846
5	33796	6 162	33 212
total		72 198 mp	389 129 lei

Valoarea recomandată poate fi ajustată pozitiv sau negativ prin Hotărâre de Consiliu local.

- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9372 lei, curs valabil la data evaluării (19.04.2023)
- Valoarea nu include TVA
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).



PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren in suprafata de 72 198 mp, compus din 5 parcele, situat in extravilan comuna Forasti, judetul Suceava.

Terenul este proprietatea comunei Forasti si se identifica cu CP 33792, CP 33793, CP 33794, CP 33795, CP 33796 a UAT Forasti.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii in vederea instrainarii imobilului. Prezenta evaluare se adreseaza Comunei Forasti in calitate de client.

Lucrarea se realizeaza in baza contractului incheiat cu clientul. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

Elemente consultative:

- Standardele de Evaluare SEV

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri

SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)

SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

- Evaluarea intreprinderilor – autor Sorin V. Stan
- Evaluari contabile patrimoniale – autor Margareta Trasca
- Legea contabilitatii nr 82/1991
- Indicii preturilor de consum furnizati de Comisia Nationala de Statistica
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing Gh Badescu
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Lucrari de specialitate „Expertiza tehnica”
- Alte acte si lucrari de specialitate pe care expertul le studiaza permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate

Studiul pieței imobiliare pentru comuna Forasti si vecinatati

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALA.

A fost evaluat intregul drept de proprietate asupra imobilului amintit, care:

- are ca proprietar comuna Forasti, conform Extras CF nr 10354/07.04.2023; terenul face parte din domeniul privat al comunei Forasti conform Act administrativ HCL 52/20.11.2012 emis de Primaria comunei Forasti si Act notarial 1029/07.04.2023. Terenul se identifica cu:

Nr. lot	Nr. corp proprietate (din documentația cadastrală)	Suprafață teren (mp)	HCL/Act notarial/extras	Categoria de folosinta
1	33792	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
2	33793	21 036	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
3	33794	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
4	33795	15 000	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
5	33796	6 162	52/20.11.2012/1029/07.04.2023/10354/07.04.2023	neproductiv
total		72198 mp		

Din informatiile aflate la dispozitia evaluatorului si potrivit discutiilor purtate cu proprietarii, proprietatea nu este supusa nici unor restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de proprietate al acestuia, cu exceptia contractelor de inchiriere (in cazul vinzarii sau concesiunii, chiriei au drept de preemtiune conform Legii 215/2001, art 12, alin. 3).

AMPLASAREA PROPRIETATII. ACCES.

Proprietatea este amplasata in extravilanul comunei Forasti, intr-o zona periferica, la cca 200 m de riul Moldova.

Accesul principal la proprietate se face din drumul de exploatare aflat pe latura nordica.

Categoria de folosință a terenului este neproductiv (conform extras CF); in anotimpurile ploioase, terenul se inunda.

Date despre teren:

- Adâncimea de îngheț : - 1,10 m
- Zona seismică (conform N P100/ - 1/2013) : IMR – 225 ani; $ag = 0,20$ g; $T_c = 0,7$
- Zona eoliană (conform CR 1-1-1/2012) : IMR – 50 ani; $V_v = 23$ m/sec; $q_{ref} = 0,6$ kPa
- Zona de înzăpezire (conform Cod CR 1-1-3-2012) : IMR – 50 ani; $S_{0,k} = 2,5$ kN/mp

Vecinatati:

- La nord: linie ogoare
- La sud: albia Moldovei
- La est: SC Carimar
- La vest: piriu Mediasca

Teren – CP 33792, CP 33793, CP 33794, CP 33795, CP 33796

- Categoria de folosinta: neproductiv
- Suprafata totala: 72198 mp
- Acces: drum exploatare

DATE PRIVIND PIATA IMOBILIARA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sint banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existind intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces intre cerere si nu un echilibru.

Cumparatorii si vinzatorii nu sint intotdeauna bine informati, iar actele de vinzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu

Piata proprietatilor imobiliare comerciale si de productie este in crestere la nivelul comunelor limitrofe orasului Falticeni, din punct de vedere al preturilor, dar in scadere ca numar al tranzactiilor efectuate. Factorii care au determinat cresterea preturilor sint: inflatia, modernizarile efectuate si oferta limitata.

Pe piata spatiilor de comert predomina in general ofertele de inchiriere, cele de vinzare fiind mai rare.

Proprietatea este situata intr-o zona periferica/extravilan a comunei Forasti.

ANALIZA CERERII

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate, pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul proprietatii analizate, luind in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea ecologica a societatilor din comunele limitrofe comunei Forasti.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unei proprietati agricole.

ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vinzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica eradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de proprietati similare se caracterizeaza prin existenta in comunele limitrofe comunei Forasti a unor amplasamente de diverse dimensiuni, care se cer tranzactionate catre alti proprietari.

Tendinta de imbunatatire a mediului economic va influenta si activitatea in acest domeniu imobiliar astfel incit este de asteptat ca in perioada urmatoare sa se simta o revigorare pe piata imobiliara a terenurilor extravilane.

La ofertele de vinzare se observa o constanta a preturilor indiferent de locatia terenului, deoarece cererea este in scadere.

ECHILIBRUL PIETEI

Piata imobiliara este interactiunea in care se produce schimbul dreptului de proprietate pentru proprietati imobiliare.

Cazurile evaluate se afla in domeniul pietei terenurilor agricole, una din pietele mai active in perioada ultimilor ani.

Veniturile acumulate din activitatile desfasurate de populatie, dar si din alte surse, sint orientate in comuna Forasti, cu precadere spre investitii in domeniul proprietatilor imobiliare de tip rezidential, dar si de tip agricol.

O alta categorie de cumparatori o reprezinta societatile care realizeaza profit si doresc sa-l investeasca in proprietati imobiliare.

Se poate spune ca datorita caracterului relativ limitat al cererii, pe termen scurt si mediu, piata proprietatilor imobiliare va fi in stagnare.

PREMISELE EVALUARII

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul proprietatilor si de recomandarile standardelor ANEVAR – IVA2 - **Evaluarea pentru stabilirea valorii de piata in vederea vinzarii.**

Avind in vedere ca metodologia aplicata a tinut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietatii si factorii de prudenta asumati in aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „ valori de piata” utilizabile pentru scopul exprimat (vinzare).

In aceasta ipostaza, s-a putut apela la estimarea unei valori de piata definita conform standardelor internationale de evaluare IVS 2005 – IVS 1:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

DATA EVALUARII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzător lunii martie 2023, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in data de 19.04.2023.

INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre Lena Pricopoaia in 18.04.2023, in prezenta proprietarilor. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, a fost analizata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, etc.

IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Continutul si forma raportului sint realizate la cererea finantatorului care este si destinatarul lucrarii. Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru teren in suprafata totala de 72 198 mp, compus din 5 parcele, este posibil ca proprietatea sa necesite un timp de expunere mai indelungat, datorita caracterului pietei imobiliare din zona.

EVALUAREA PROPRIETATII

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Prin analiza celei mai bune utilizări, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Conceptul de Cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată în diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare.

Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietăți construite este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai ridicată valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți se bazează așadar pe patru criterii, condiții care trebuie să fie îndeplinite de imobilele analizate. Orice variantă alternativă de utilizare trebuie să fie:

- Permisă legal;
- Posibilă fizic;
- Fezabilă financiar;
- Maxim productivă.

Aceste criterii trebuiesc urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Analiza celei mai bune utilizări, este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. În analiza celei mai bune utilizări a proprietății ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Analiza celei mai bune utilizări se abordează în general pe baza a două ipoteze:

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;
- Cea mai buna utilizare a terenului construit.

În primul caz, terenul este evaluat în general ca și când ar fi neocupat și disponibil pentru dezvoltarea la cea mai bună utilizare.

Analizând amplasamentul proprietății, scopul evaluării, destinația și conformarea acestuia, stadiul actual de dezvoltare al pieței locale imobiliare, se estimează că cea mai bună utilizare a terenului este pentru teren nefolositor.

Pentru teren au fost analizate următoarele criterii:

- Permisă legal – în analiza acestui criteriu trebuie ținut cont de reglementările privind zonarea, restricțiile de construcții, vecinătăți, etc.
- Posibil fizic - se are în vedere forma lotului de teren, dimensiunea.

Aceasta se pretează pentru teren neproductiv.

- Fezabilă financiar –nu este îndeplinită condiția că veniturile provenite din exploatare acoperă cheltuielile.
- Maxim productivă – valoarea reziduală a terenului la utilizarea actuală se consideră a fi cea mai mare.

EVALUAREA TERENULUI

Terenul aflat în proprietatea comunei Forasti, compus din 5 parcele, este în suprafață totală de 72198 mp;

Evaluarea terenului prin metoda economica – ANEXA 4A – nu se aplica (teren neproductiv)

Evaluare prin metoda comparatiei directe de piata (anexa 4B)

Metodologie

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere oferta pe piața imobiliară, reflectată în mass-media, la agenții imobiliare sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zone comparabile.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit cuantificarea pentru ajustare a elementelor de comparație;

- drepturi de proprietate – cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau alt tip de sarcini
- corecție

GRILA DATELOR DE PIATA

Evaluare prin tehnica comparatiei directe (vezi anexele 4B)

Prin aplicarea metodei de evaluare prin comparație directă, valoarea pe unitatea de suprafață este de 1.09 eur/mp (se alege valoarea medie); valoarea totală a terenului este:

Valoarea terenului prin metoda comparațiilor este

Nr. lot	Nr. corp proprietate (din documentația cadastrală)	Suprafață teren (mp)	Pret lei/mp	Valoare lot (lei)
1	33792	15 000	5.389	80 846 ✓
2	33793	21 036	5.389	113 379 ✓
3	33794	15 000	5.389	80 846 ✓
4	33795	15 000	5.389	80 846 ✓
5	33796	6162	5.389	33 212
total		72198 mp		389 129 lei

3. Analiza rezultatelor, opinia evaluatorilor și estimarea finală a valorii

Valorile obținute pentru obiectivul evaluat prin cele două metode de evaluare sunt:

Obiectiv evaluat	Valoarea prin metoda economica/de randament lei (fara TVA)	Valoarea prin metoda comparațiilor lei (fara TVA)	Valoarea prin metoda costurilor lei (fara TVA)
Teren 15 000 mp	-	80 846 lei	-
Teren 21 036 mp	-	113 379 lei	-
Teren 15 000 mp	-	80 846 lei	-

Reanalizând întregul proces de evaluare, cu datele și informațiile prezentate, veridicitatea și consistența lor, cu tehnicile de analiză aplicate, raționamentele și logica întregului demers au condus la rezultate apreciate de evaluator ca fiind orientate pe piață. Metoda cu datele cele mai complexe apreciez că este cea a comparațiilor

Valoarea recomandată de pornire a licitației în vederea vânzării a terenului este de 1.09 euro/mp (5.389 lei/mp).

Valoarea recomandată poate fi ajustată pozitiv sau negativ prin Hotărâre de Consiliu local.

Notă:

Toate cifrele sunt brute, nu conțin cheltuielile de regie ale potențialului cumpărător și nici TVA sau alte taxe plătibile la cedarea proprietății.

Concluzia evaluării se bazează pe scopul lucrării și pe ipotezele de evaluare anexate.

CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

Conditii limitative:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciara și schitele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar;
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- La calculul valorilor clădirii nu s-a ținut cont de valoarea îmbunătățirilor aduse de către chirias.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, certificăm ca:

- Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- Nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

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



Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia

ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B- CP 33795 - 15 000 mp

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extra	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Suprafata, mp	15,000.00	9,200	6,900	1,654
Pret oferta (Eur/mp)		1.68	0.44	2.33
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.68	0.44	2.33
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.60	0.42	2.21
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Conditii de piata (data ofertei)	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Zonarea	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extravilan	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Acces	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Destinatia (utilizarea) terenului	neproductiv, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, cu posibilitate de construire cu PUZ	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-20%	-10%	-10%
Pret corectat		1.21	0.36	1.89
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	cu utilitati	fara utilitati	cu utilitati
Valoarea corectiei		-10%	0%	-10%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Topografia terenului	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Total corectie neta, %		-40%	-20%	-30%
Total corectie neta, EUR		-0.67	-0.09	-0.70
Total corectie bruta, %		40%	20%	30%
Total corectie bruta, EUR		0.67	0.09	0.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 1				1.09
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				1.09
Valoarea de piata	curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9372 lei			



ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B- CP 33795 - 15 000 mp

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extra	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Suprafata, mp	15,000.00	9,200	6,900	1,654
Pret oferta (Eur/mp)		1.68	0.44	2.33
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.68	0.44	2.33
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.60	0.42	2.21
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Conditii de piata (data ofertei)	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Zonarea	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extravilan	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Acces	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Destinatia (utilizarea) terenului	neproductiv, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, cu posibilitate de construire cu PUZ	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-20%	-10%	-10%
Pret corectat		1.21	0.36	1.89
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	cu utilitati	fara utilitati	cu utilitati
Valoarea corectiei		-10%	0%	-10%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Topografia terenului	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Total corectie neta, %		-40%	-20%	-30%
Total corectie neta, EUR		-0.67	-0.09	-0.70
Total corectie bruta, %		40%	20%	30%
Total corectie bruta, EUR		0.67	0.09	0.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 1				1.09
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				1.09 €
Valoarea de piata	curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9372 lei			5.381 lei



ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B- CP 33795 - 15 000 mp

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Foresti, extravilan	Vadu Mold, extra	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Suprafata, mp	15,000.00	9,200	6,900	1,654
Pret oferta (Eur/mp)		1.68	0.44	2.33
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.68	0.44	2.33
Conditii de plata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.60	0.42	2.21
Conditii de vanzare		de plata	de plata	de plata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Conditii de plata (data ofertei)	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Zonarea	Foresti, extravilan	Vadu Mold, extravilan	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Acces	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Destinatia (utilizarea) terenului	neproductiv, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, cu posibilitate de construire cu PUZ	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-20%	-10%	-10%
Pret corectat		1.21	0.36	1.89
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	cu utilitati	fara utilitati	cu utilitati
Valoarea corectiei		-10%	0%	-10%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Topografia terenului	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Total corectie neta, %		-40%	-20%	-30%
Total corectie neta, EUR		-0.67	-0.09	-0.70
Total corectie bruta, %		40%	20%	30%
Total corectie bruta, EUR		0.67	0.09	0.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 1				1.09
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				1.09 €
Valoarea de piata	curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9372 lei			



ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B- CP 33795 - 15 000 mp

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extra	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Suprafata, mp	15,000.00	9,200	6,900	1,654
Pret oferta (Eur/mp)		1.68	0.44	2.33
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.68	0.44	2.33
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.60	0.42	2.21
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Conditii de piata (data ofertei)	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Zonarea	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extravilan	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Acces	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Destinatia (utilizarea) terenului	neproductiv, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, cu posibilitate de construire cu PUZ	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-20%	-10%	-10%
Pret corectat		1.21	0.36	1.89
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	cu utilitati	fara utilitati	cu utilitati
Valoarea corectiei		-10%	0%	-10%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Topografia terenului	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Total corectie neta, %		-40%	-20%	-30%
Total corectie neta, EUR		-0.67	-0.09	-0.70
Total corectie bruta, %		40%	20%	30%
Total corectie bruta, EUR		0.67	0.09	0.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 1				1.09
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				1.09 €
Valoarea de piata	curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9372 lei			



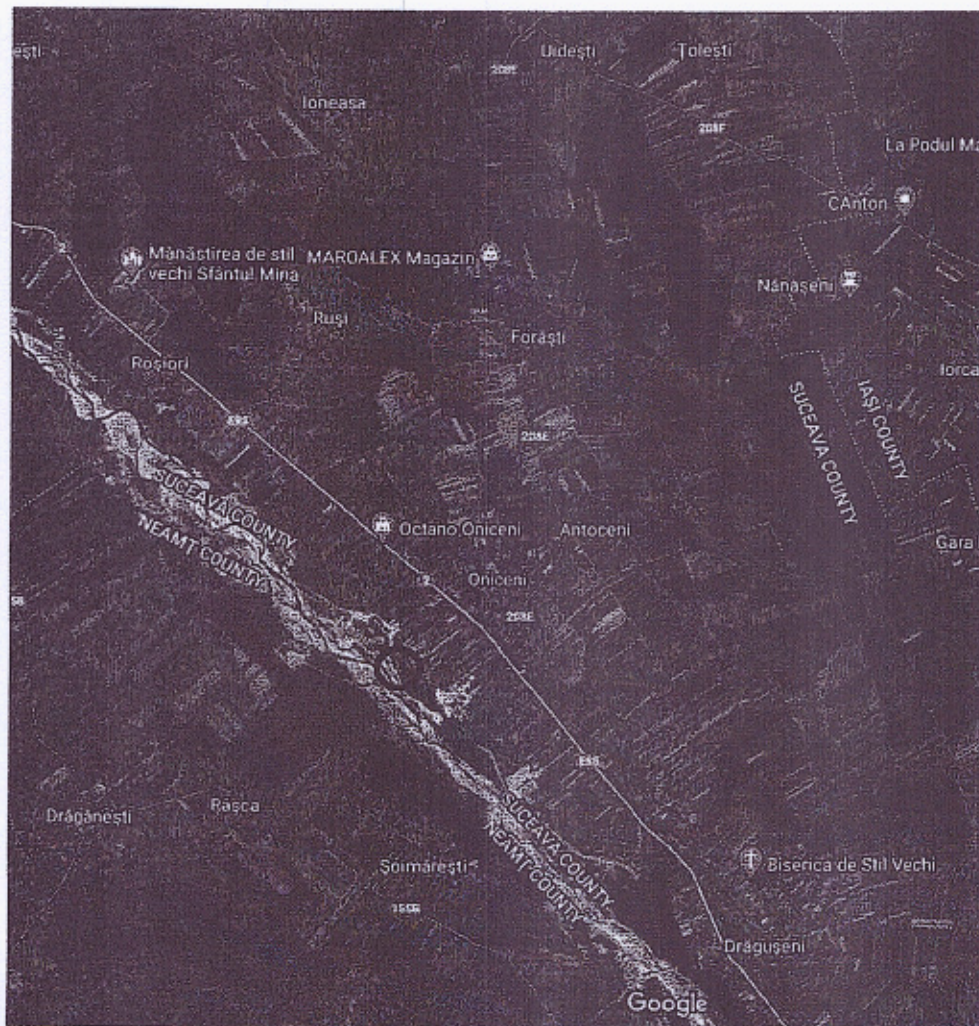
ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B- CP 33795 - 15 000 mp

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extra	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Suprafata, mp	15,000.00	9,200	6,900	1,654
Pret oferta (Eur/mp)		1.68	0.44	2.33
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.68	0.44	2.33
Conditii de plata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.60	0.42	2.21
Conditii de vanzare		de plata	de plata	de plata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Conditii de plata (data ofertei)	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023	martie, 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Zonarea	Forasti, extravilan	Vadu Mold, extravilan	Forasti, extravilan	Forasti/extravilan
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Acces	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint	DE -pamint
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		1.52	0.40	2.10
Destinatia (utilizarea) terenului	neproductiv, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, cu posibilitate de construire cu PUZ	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-20%	-10%	-10%
Pret corectat		1.21	0.36	1.89
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	cu utilitati	fara utilitati	cu utilitati
Valoarea corectiei		-10%	0%	-10%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Topografia terenului	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		1.09	0.36	1.70
Total corectie neta, %		-40%	-20%	-30%
Total corectie neta, EUR		-0.67	-0.09	-0.70
Total corectie bruta, %		40%	20%	30%
Total corectie bruta, EUR		0.67	0.09	0.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 1				1.09
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				1.09 €
Valoarea de piata	curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9372 lei			













Recomandări proprietăți +15km de Forasti

- Proprietar verificat



o luna în urmă

Teren intravilan

Suceava, Oniceni
5000 m² Intravilan 80 m Constructii

27.000 €

Vezi anunțul
- Proprietar verificat



o luna în urmă

Teren intravilan

Suceava, Draguseni
3314 m² Intravilan Constructii

9.500 €

Vezi anunțul
- Proprietar verificat



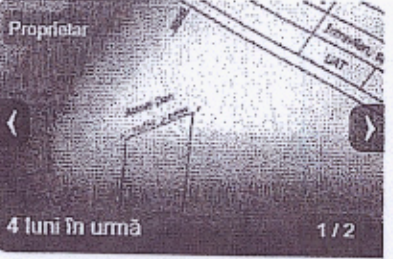
27 zile în urmă

Teren de 9200 m2 in ...

Suceava, Vadu Moldovei
9200 m² Extravilan Agricole

15.500 €

Vezi anunțul
- Proprietar



4 luni în urmă 1/2

Teren constructii de v...

Suceava, Vadu Moldovei
1656 m² Intravilan 19 m Constructii

14.900 €

Vezi anunțul pe Imobiliare.ro