

ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA FORASTI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafața de
39.000 mp , teren neproductiv (iaz) situat în Antoceni , ce aparține
domeniului privat al comunei Forăști, județul Suceava

Consiliul Local al comunei Forăști, județul Suceava ;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Forăști, județul Suceava, înregistrat sub nr.7917 din 02 . 12. 2021 ;
 - raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 7918 / 02 . 12. 2021 ;
 - 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.8102 / 10 . 12. 2021 ;
 - HCL nr. 49/24.06.2021 privind aprobarea Regulamentului –cadru de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Forăști, județul Suceava ;
 - Extras de carte funciara pentru informare de la OCPI Suceava nr. 30627 / 13 . 12. 2021 ;
 - 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 extrajudiciară din noiembrie 2021, evaluator ANEVAR, ing.Lena Pricopoaia ;
 - Decizia din aprilie 1992 privind reconstituirea islazului comunei Forăști prin restituirea suprafeței totale de 126 ha teren arabil din folosința CAP Forăști proprietate privată a comunei și administrarea Primăriei comunei Forăști;
- 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 39.000 mp , identificat prin CF nr.30627 Forăști, sub nr. cadastral 30627, teren neproductiv (iaz) situat în Antoceni, în extravilanul comunei Forăști, aflat în domeniul privat al comunei Forăști, județul Suceava.

Art.2. Se înșușește 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 34.839 lei, preț stabilit conform Raportului de evaluare și fișei mijlocului fix nr. inventar 205632 .

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 documentației cadastrale și a raportului de evaluare vor fi suportate de către noul proprietar al suprafeței de teren menționată 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 .

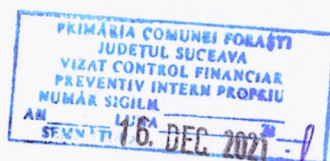


Președinte de ședință,

AGAVRILOAE NECULAI

Forăști, 16 .12. 2021
Nr. 126

Contrasemnează
Secretar general al comunei ,
Anișoara Enachi



SC „ART- EGO GROUP” SRL

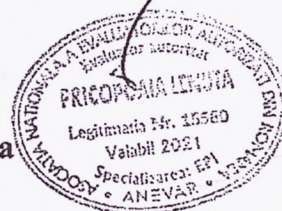
Str. Republicii, nr. 215, Falticeni

(Cooperativa Zorile, et l)

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

Cod Unic de Înregistrare : 17151601

tel: 0230/545624, 0744/485867

SR EN ISO 9001:2008
CERTIFICAT NR. 494/2/3/1**RAPORT DE EVALUARE****PROPRIETATE IMOBILIARA : Imobil - teren aferent in suprafata de 39.000 mp****ADRESA: extravialn Antoceni, comuna Forasti, jud. Suceava****DESTINATIE IMOBILE : teren****PROPRIETAR: Comuna Forasti****noiembrie, 2021****Evaluator ANEVAR****Ing. Lena Pricopoaia**

REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren in suprafata de 39000 mp, situat in extravilan Oniceni, comuna Forasti, judetul Suceava.



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 23.11.2021, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

34 839 lei
(echivalent cu 7 039 euro)

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 4,9491 lei, curs valabil la data evaluării (23.11.2021)
- 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

Ing. Lena Pricopoaia



PREZENTAREA DATELOR



PROPRIETATEA EVALUATA:

Obiectul evaluării: Imobil - teren în suprafața de 39000 mp, situat extravilan Oniceni, comuna Forști, județul Suceava.
Terenul este proprietatea comunei Forști și se identifică cu CP 30627 a UAT Forști.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea instrainării 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 preturilor 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 preturilor 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 24924/15.09.2021; terenul face parte din domeniul privat al comunei Forști conform Acte administrative 1599/20.01.2006, 3490/26.07.2012 și nr 7459/11.11.2021, emise de Primăria comunei Forști. Terenul se identifică cu CP 30627/N.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarii, proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituti, leasing, care ar putea influența sau ingrați dreptul de proprietate al acestuia, cu excepția contractelor de închiriere (în cazul vânzării sau concesiunii, chiriasii au drept de preemțiune conform Legii 215/2001, art 12, aliniatul 3).

AMPLASAREA PROPRIETATII. ACCES.

Proprietatea este amplasata in extravilanul localitatii Antoceni, comuna Forasti, intr-o zona periferica.

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

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

Date despre teren:

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

Vecinatati:

- La nord: CP 30374
- La sud: CP30806
- La est: nespecificat
- La vest: nespecificat

Teren – CP 30627

- Categoria de folosinta: neproductiv
- Suprafata: 39000 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 sunt 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 sunt 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 sunt imediat disponibile.

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 sunt: 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 localitatii Antoceni.

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 societatiilor 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 noiembrie 2021, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în data de 23.11.2021.

**INSPECTIA PROPRIETATII**

Inspectia proprietatii a fost realizată de către Lena Pricopoaia în 03.11.2021, în prezența proprietarilor. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, etc.

IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Conținutul și forma raportului sunt realizate la cererea finantatorului care este și destinatarul lucrării. Fata de riscurile specifice pieței imobiliare, pentru teren - 39000 mp, este posibil ca proprietatea să necesite un timp de expunere mai îndelungat, datorită caracterului pieței imobiliare din zonă.

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 bună 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 bună 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 este în suprafață totală de 39000 mp;

Evaluarea terenului prin metoda economica – ANEXA 4A – nu se aplica

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

ANEXA 4B

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Antoceni, extravilan	Rosiori, extravilan	Oniceni, extravilan	Dolhesti/extravilan
Suprafata, mp	39,000.00	6,080	4,099	20,000
Pret oferta (Eur/mp)		0.39	0.20	0.20
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		0.39	0.20	0.20
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		0.37	0.19	0.19
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		0.35	0.18	0.18
Conditii de piata (data ofertei)	noiembrie, 2021	noiembrie, 2021	noiembrie, 2021	noiembrie, 2021



Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		0.35	0.18	0.18
Zonarea	Antoceni, extravilan	Rosiori, extravilan	Oniceni, extravilan	Dolhesti/extravilan
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		0.35	0.18	0.18
Acces	DE -pamint	DE -pamint	DE- pamint	DE -pamint
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		0.35	0.18	0.18
Destinatia (utilizarea) terenului	neproductiv, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		0.35	0.18	0.18
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		0.35	0.18	0.18
Topografia terenului	panta	plan	panta usoara	panta
Corectie procentuala		-20%	0%	0%
Pret corectat		0.28	0.18	0.18
Total corectie neta, %		-30%	-10%	-10%
Total corectie neta, EUR		-0.12	-0.02	-0.02
Total corectie bruta, %		30%	10%	10%
Total corectie bruta, EUR		0.12	0.02	0.02
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 2				0.18
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				0.18 €
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				0.18 €
Valoarea de piata a terenului (RON/mp)	curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9491 lei			34,839 lei

Prin aplicarea metodei de evaluare prin comparatie directa, valoarea pe unitatea de suprafata este de 0.18 eur/mp (se alege valoarea cu cea mai mare valoare); valoarea totala a terenului este:

Valoarea terenului prin metoda comparatiilor este : 39000 mp x 0.18 euro/mp = 7 039 euro (34839 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 comparatiilor lei (fara TVA)	Valoarea prin metoda costurilor lei (fara TVA)
teren 39000 mp	-	34839 lei=7039 euro	-

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 comparatiilor

Valoarea recomandata de pornire a licitatiei in vederea vinzarii a terenului este de 7039 euro (34839 lei)

Valoarea recomandata poate fi ajustata pozitiv sau negativ prin Hotarire 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 bazeaza pe valorile inscrise in cartea funciara si schitele puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- La calculul valorilor cladirii nu s-a tinut cont de valoarea imbunatatirilor aduse de catre chirias.

CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca :

- Afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional

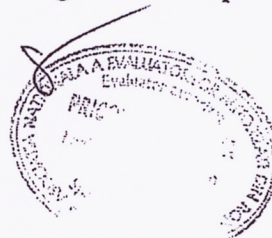


- Nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate
- Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia



COMUNA FORAȘTI		04.11.2021			
FISA MIJLOCULUI FIX Nr. inventar: 205632 Nr. documentului de provenienta: 2 Valoarea de inventar: 6,630.00 Valoarea amortizata: 0.00 Denumirea mijlocului fix si caracteristicile tehnice:		Grupa: 7.1 Terenuri in folosinta			
TEREN NEPRODUCTIV (IAZ) Detalii:		Codul de clasificare: 7.1 Data dării in folosinta: 04.11.2021 Anul: 2021 Luna: noiembrie			
39,000.00 MP		Data amortizării complete: Anul: Luna:			
		Durata normala de functionare: 0 luni			
		Cota de amortizare:			
Documentul (data, felul, nr.)	Operatiune	Buc.	Pret	Valoare	Observatii
2	3	4	5	6	7
P.V. Diferenta de Inventar: Plus la Inventar 2/01.10.2021	Intrare in gestiune	1.00	6,630.00	6,630.00	



Insp. Superior,



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



Anexa nr. 1 la HCL nr. 126/16.12.2021

STUDIU DE OPORTUNITATE

Întocmit în vederea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafața de 39.000 mp, situat în loc. Antoceni, com. Forăști, CF 30627, aparținând domeniului privat al comunei Forăști, județul Suceava

I. Dispoziții generale:

Prezentul studiu de oportunitate a fost elaborat în baza legislației în domeniu, respectiv:

- prevederile OUG. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, art. 363;
- Legea nr. 50/1991, rep. și modificată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

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

- teren în suprafața de 39.000 mp. situat în loc. Antoceni, comuna Forăști, județul Suceava.

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. Modalitatea de vânzare:

Vânzarea terenului aparținând domeniului privat al comunei, se va face prin licitație publică, astfel încât orice persoană interesată are dreptul de a depune o ofertă, calificarea ofertei făcându-se sub condiția îndeplinirii tuturor cerințelor prevăzute, în caietul de sarcini și în condițiile legii.

Primar
Brăduț Avramia





DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE PRIVIND VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ LA PLIC ÎNCHIS A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚA DE 39.000 MP, AVÂND CĂTEGORIA DE FOLOSINTA "NEPRODUCTIV" AFLAT ÎN PROPRIETATEA PRIVATA A UAT FORAȘTI, SITUAT ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII ANTOCENI, COMUNEI FORAȘTI, JUDETUL SUCEAVA, ÎNSCRIS ÎN CF 30627

CUPRINS

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

SECȚIUNEA II

1. B) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație publică privind vânzarea terenului în suprafață de 39.000 mp

SECȚIUNEA III

C) Informații generale privind obiectul vânzării

SECȚIUNEA IV

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

SECȚIUNEA V

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

SECȚIUNEA VI

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

SECȚIUNEA VII

1. G) Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii



Art.7 Costul documentatiei de atribuire inclusiv caiet de sarcini este de **20 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, intrunul 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 solicia 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.**

In 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.

DESFASURAREA LICITATIEI

ART.13(1) Inainte 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) In 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



(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 acesteia 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.



(4) Accesul principal la proprietate se face din drumul de exploatare aflat pe latura sudica.

(5) Destinația stabilită a terenului este neproductiv, iar în anotimpurile ploioase terenul se inunda.

Art.16 Situația juridică a terenului și vecinătăți

(1) Parcela de teren înscrisă în CF 30627 nr.cadastral 30627 în suprafață de 39.000 mp este situată în extravilanul comunei și este liberă de sarcini.

(2) Teren este proprietatea privată a comunei Forști, înregistrat în contabilitatea UAT Forști cu fișa de inventar nr.205632.

(3) Amplasamentul –imobilul este amplasat în extravilanul loc. Antoceni, com. Forști, județul Suceava.

(5) Imobilul –teren în suprafață totală **de 39.000 mp** înscrisă în CF nr.30627 nr.cadastral 30627 are următoarele vecinătăți:

N – CP 30374

S – CP 30806

E – nespecificat

V– nespecificat

Art.17.Destinația bunului ce face obiectul vânzării:

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

(2) Utilizări permise:

-activități industriale nepoluante

-servicii locale

Art.18.MOTIVATIA VANZARII -Motive de ordin legislativ,economic financiar,social si 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 „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 a întocmit respectivul raport de evaluare”.



- Prin ofertanți în prezenta documentatie 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 licitație publice pentru vânzarea unei parcele de teren situat în loc. Antoceni, com. Forăști, jud. Suceava, înscris în CF

30627 nr.cadastral 30627 în suprafață de 39.000 mp este de 34.839 lei fara TVA, echivalent cu 7039 euro și 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 1742 lei;

– taxă de participare -50 lei – nereturnabilă

– taxa Documentației de atribuire inclusiv caiet de sarcini, în valoare de 20 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 Forăști

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.

organizatorului dar in cazul expirarii termenului de valabilitate a ~~unui~~ 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) In situatia 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/celeia care a depus respectiva ofertă valabilă.

Art.24 Pentru a participa la licitația organizată în data de 10.02.2022 ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei comunei Forăști, în perioada 17.01.2022-07.02.2022 . 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 teren de 39.000 mp, înscrisă în CF 30627, situată loc. Antoceni, com. Forăști, 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 Comerțului;
- certificatul constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, 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 ca 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.



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

-copie certificată de ofertant conform cu originalul după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;

-declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află 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;

-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 20 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 Forăști- RO31TREZ5935006XXX000661 deschis la Trezoreria Fălticeni CUI 4326809;

– la casieria Primăriei comunei Forăști.

– dovada achitării garanției de participare la licitație **1742 lei fără TVA** ;

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

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



Art.26 (1) Criteriile de atribuire /valabilitate si punctajele pentru vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 39.000 mp sunt :

a)Oferta financiară -va conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

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

-pentru celelalte prețuri oferite **punctajul P(n)** se calculează proporțional, 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 să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză 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:



(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 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 prevăzute anterior departajarea acestora se va face prin licitație cu strigare pornind de la prețul oferat. Pasul licitației este de 5 % din prețul oferat.

Art.35 În 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 vânzare-cumpare în forma autentică 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.



- (6) Vanzatorul nu raspunde de viciile aparente ,
- (7) Toate obligatiile reciproce se vor concretiza in contractul de vanzare cumparare.
- (8) Transmiterea dreptului de proprietate opereaza in momentul incheierii contractului de vanzare cumparare in forma autentica.
- (9) Imobilul va fi predat în starea in care se găsește, fără alte obligații din partea autoritatilor locale.
- (10) Hotararea Consiliului local de aprobare a vânzării și Caietul de sarcini cu întreaga documentație aferentă vor fi parte integranta din contract.



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.....2021** și prevederile documentatiei privind vânzarea prin licitație publică deschisă cu oferta la plic închis și sigilat a imobilului înscris în CF 30627.

Data completării _____

Reprezentant legal,

(semnatura autorizata si stampila)



Am luat la cunostinta de prevederile Documentatie de licitatie 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

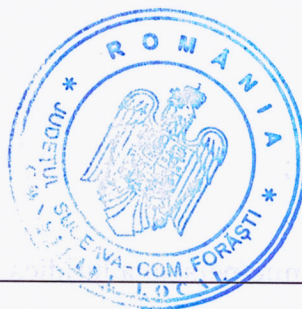
(semnatura autorizata si stampila)

Reprezentant legal,

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 39.000 mp, situat în loc. Antoceni, com. Forăști, jud. Suceava, înscris în CF nr.30627, nr cadastral 30627, organizată de Primaria Forăști în data de 10.02.2022, ora 10:30,.

Declar pe propria răspundere că:

- nu am apărut 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. Înțeleg 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,

**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	☐ servicii generale ale administratiilor publice
☐ agenții naționale	☐ aparare
☐ autorități locale	☐ ordine publică/siguranta națională
☐ alte institutii guvernate de legea publică	☐ mediu
☐ institutie europeană/organizație internationala	☐ economico-financiare
☐ altele (specificati) _	☐ sanatate
	☐ construcții și amenajarea teritoriului
	☐ protectie socială
	☐ cultura, religie si actv. recreative
	☐ educație
	☐ altele (specificati) _

Autoritatea contractanta achiziționează in numele altei autoritati contractante

DA ☐ NU ☐

Alte informații si/sau clarificari pot fi obținute:



“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 „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 întocmește 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 39.000 mp, situat în loc. Antoceni, com. Forăști, jud. Suceava, înscris în CF nr.30627, nr cadastral 30627 se va prezenta ferm în lei pentru întreg activul.



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 Forăști, str.
Principala, nr. 1, sat Forăști, com. Forăști,
jud. Suceava;

b) data limită pentru depunerea ofertei:
09.02.2022, ora 14:00

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

5) Modul de prezentare a ofertei

–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 lotului de teren in suprafata de 39.000 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 întreg 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.

Vizat pt. legalitate

PRIMARIA COMUNEI FORASTI
JUDETUL SUCEAVA
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
NR. 8287 / 20.12.2021

OPINIE MOTIVATA la HCL nr.126 / 16.12.2021

Luand in considerare prevederile art. 140 alin.(3) din Ordonanta de Urgenta nr. 57/ 03. 07. 2019 privind Codul administrativ depun in scris opinia motivata pentru care nu am contrasemnat pentru legalitate HCL nr. 126 / 16. 12. 2021 privind aprobarea vânzării prin licitatie publica a unui teren in suprafata de 39.000 mp , teren neproductiv (iaz) situat in Antoceni , ce apartine domeniului privat al comunei Forasti, judetul Suceava , opinie pe care o voi expune in fata Consiliului local in urmatoarea sedinta si se va consemna in procesul-verbal .

In proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării prin licitatie publica a unui teren in suprafata de 39.000 mp , teren neproductiv (iaz) situat in Antoceni , ce apartine domeniului privat al comunei Forasti, judetul Suceava, este inserata in preambul Decizia din aprilie 1992 privind reconstituirea islazului comunei Forasti prin restituirea suprafetei totale de 126 ha teren arabil din folosinta CAP Forasti proprietate privata a comunei si administrarea Primariei comunei Forasti .

In extrasul de carte funciara nr.30627 Forasti este evidentiat actul administrativ nr.1599 din 20.01.2006 care reprezinta Hotararea Comisiei Judetene pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor unde s-au validat pozitiile nr.1-7 din anexa nr.14 cu suprafata de 575 ha teren agricol .

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,



ENACHI ANISOARA