

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a două imobile amplasate extravilan, în suprafață totală de 6173 mp, identificate cu CF 336 în suprafața de 2389mp și CF 42086 în suprafață de 3784 mp, categoria de folosință altele, aparținând domeniului privat al comunei Bosanci, județul Suceava

### Consiliul Local al comunei Bosanci, județul Suceava

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Bosanci înregistrat sub nr. 3949 din 19.04.2021;
  - raportul compartimentului de resort, înregistrat sub nr. 3950 din 19.04.2021;
- Văzând HCL nr. 9/26.02.2021 privind modificarea și completarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Bosanci, județul Suceava, înscris în anexa la HCL 26/31.05.2012, cu completările și modificările ulterioare;

Ținând cont de :

- prevederile Secțiunii a 3-a, art. 354, alin. (1)-(2), art. 362, alin. (1) și alin. (3), coroborat cu art. 297, alin. (1), lit. b), art. 302-303, art. 306, alin. (1)-(3), art. 308-314, art. 316-322, art. 324-330 din O.U.G. nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 466, alin. (8) și art. 467, alin. (4<sup>1</sup>) din Legea nr. 227 /2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 871, alin. (3) din Legea nr. 287 /2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) litera g, art.196, alin (1), li. a) și art. 129 alin. (2) lit. c) și alin (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019.

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică deschisă a două imobile amplasate în extravilanul comunei Bosanci, în suprafață totală de 6173 mp, identificate cu CF 336 în suprafață de 2389 mp și CF 42086 în suprafață de 3784 mp, categoria de folosință altele, aparținând domeniului privat al comunei Bosanci, județul Suceava, pe o perioadă de 25 ani .

**Art.2.** Se aprobă Raportul de evaluare nr...../....., teren amplasat în extravilan, în suprafață totală de 6173 mp, identificate cu CF 336 în suprafață de 2389 mp și CF 42086 în suprafață de 3784 mp, categoria de folosință altele, aparținând domeniului privat al comunei Bosanci, județul Suceava, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea teren amplasat în extravilan, în suprafață totală de 6173 mp, identificat cu 336 în suprafață de 2389 mp și CF 42086 în suprafață de 3784 mp, categoria de folosință altele, aparținând domeniului privat al comunei Bosanci, județul Suceava, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre.

**Art.4.** Se aprobă Caietul de sarcini pentru concesionarea teren amplasat în extravilan, în suprafață totală de 6173 mp, identificat cu CF 336 în suprafață de 2389 mp și CF 42086 în suprafață de 3784 mp, categoria de folosință altele, aparținând domeniului privat al comunei Bosanci, județul Suceava, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre.

**Art.5.** Se aprobă Documentația de atribuire, conform anexei nr. 4, care face parte integranta din proiectul de hotărâre.

**Art.6.** Se aprobă modelul Contractului de concesiune pentru terenul amplasat în extravilan, în suprafață totală de 6173 mp, identificat cu CF 336 în suprafață de 2389 mp și CF 42086 în suprafață de 3784 mp, categoria de folosință altele, aparținând domeniului privat al comunei Bosanci, județul Suceava, conform anexei nr. 5, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre.

**Art.7.** Se aprobă redevența în cuantum de 368,36 lei/an, echivalentul a 74,80 EUR/an (Conform curs BNR la data evaluării, 16.04.2021, respectiv 1 euro = 4.9243 lei), conform raportului de evaluare anexat și ulterior prețul va fi indexat în funcție de coeficientul de inflație.

**Art.8.** Se aproba Comisia de evaluare, cu următoarea componență:

- Găitan Nistor, viceprimarul comunei Bosanci;
- Bivol Ioan, consilier local;
- Bivol Dorel, consilier local;
- Curic Vasile, consilier local;
- Drăgoi Alexandru, consilier local

**Art.9.** Primarul comunei prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

BOSANCI,  
19.04.2021

Inițiatorul proiectului de hotărâre,  
Primar, Neculai MIRON



Avizează pentru legalitate,  
Secretarul general al U.A.T. comuna Bosanci,  
Bivol Zamfir

### REFERATUL DE APROBARE

**privind concesionarea prin licitație publică deschisă a două imobile amplasate extravilan, în suprafață totală de 6173 mp, identificate cu CF 336 în suprafața de 2389mp și CF 42086 în suprafață de 3784 mp, categoria de folosință altele, aparținând domeniului privat al comunei Bosanci, județul Suceava**

Subsemnatul Miron Neculai, primarul comunei Bosanci, județul Suceava, vă aduc la cunoștință următoarele:

În vederea concesionării prin licitație publică deschisă a unui teren amplasat extravilan în suprafață totală de 6173 mp, identificat cu CF 336 în suprafață de 2389 mp și CF 42086 în suprafață de 3784 mp, categoria de folosință altele, aparținând domeniului privat al comunei Bosanci, județul Suceava, pe baza raportului de evaluare nr.../.....întocmit de expert evaluator ....., a studiului de oportunitate, a Caietului de sarcini și Instrucțiunilor pentru ofertanți, am inițiat proiectul cu următoarea titulatură

***“Proiect de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică deschisă a două imobile amplasate extravilan, în suprafață totală de 6173 mp, identificate cu CF 336 în suprafața de 2389 mp și CF 42086 în suprafață de 3784, categoria de folosință altele, aparținând domeniului privat al comunei Bosanci, județul Suceava”***

Terenul face parte din domeniul privat al comunei Bosanci, județul Suceava, regăsindu-se la pozițiile 165 și 166 din Anexa la HCL 9/26.02.2021 privind modificarea și completarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Bosanci, județul Suceava, înscris în anexa la HCL 26/31.05.2012, cu completările și modificările ulterioare.

Având în vedere sesizările proprietarilor de terenuri arabile din imediata vecinătate, cu privire la faptul că zona este neîngrijită și degradată, fiind acoperită de vegetație necontrolată și pe care sunt abandonate necontrolat diverse deșeuri, provocând poluarea mediului înconjurător și luând în considerare faptul că amenajarea și întreținerea zonei, de către Primăria comunei Bosanci, ar presupune cheltuieli suplimentare la bugetul local, concesionarea acestor suprafețe de teren ar conduce la îmbunătățirea aspectului edilitar și, totodată, conferă o mai bună valorificare a bunurilor aparținând patrimoniului comunei Bosanci, ce vor aduce venituri suplimentare la bugetul local. Suprafața totală de 6173 mp se pretează la activitatea de piscicultură.

Compartimentul de resort va întocmi un raport de specialitate, ce va fi înaintat Consiliului Local al Comunei Bosanci, care ulterior analizei și dezbaterii în ședința ordinară din luna mai 2021, va decide pe cale de consecință.

Primar ,  
Neculai MIRON



## **Raportul compartimentului de specialitate**

**privind concesionarea prin licitație publică deschisă a două imobile amplasate extravilan, în suprafață totală de 6173 mp, identificate cu CF 336 în suprafața de 2389mp și CF 42086 în suprafața de 3784 mp, categoria de folosință altele, aparținând domeniului privat al comunei Bosanci, județul Suceava**

Subsemnata Drăgoi Lucia având funcția de inspector de specialitate în cadrul Compartimentului cadastru și patrimoniu al aparatului de specialitate al primarului comunei Bosanci, județul Suceava.

Potrivit referatului de aprobare nr. 3949 / 19.04.2021, Primarul comunei Bosanci a inițiat proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică deschisă a două imobile amplasate extravilan, în suprafață totală de 6173 mp, identificate cu CF 336 și CF 42086, categoria de folosință altele, aparținând domeniului privat al comunei Bosanci, județul Suceava.

Conform art. 136 alin. (8), lit. b) din OUG 27/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, compartimentul cadastru și patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Bosanci a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

Proiectul de hotărâre are ca principal obiect de reglementare, aprobarea Raportului de evaluare, Studiului de oportunitate, Caietului de sarcini și a Instrucțiunilor pentru ofertanți în vederea concesionării prin licitație publică deschisă a două imobile amplasate extravilan, în suprafață totală de 6173 mp, identificate cu CF 336 în suprafața de 2389 mp și CF 42086 în suprafața de 3784 mp, categoria de folosință altele, aparținând domeniului privat al comunei Bosanci, județul Suceava.

Prin Hotărârea nr. 9/26.02.2021, Consiliul Local al comunei Bosanci, a aprobat trecerea în proprietate privată a următoarelor terenuri ce vor face obiectul concesiunii:

- Poziția nr. 165 astfel:

➤ Teren situat în extravilanul comunei Bosanci, județul Suceava, cu identificarea cadastrală nr. 336 în suprafață de 2389 mp, categoria de folosință altele, cu vecinătățile: Nord - imobilul cu CF 3784, Est-imobilul cu CF 39035 Ipotești, Vest-imobilele cu CF 241-247 Bosanci și la Sud - imobilul cu CF33063 Ipotești.

- Poziția nr. 166 astfel:

➤ Teren situat în extravilanul comunei Bosanci, județul Suceava, cu identificarea cadastrală nr. 42086 în suprafață de 3784 mp, categoria de folosință altele, cu vecinătățile: Nord - imobilul cu CF 335, Est-imobilul cu CF 39035 Ipotești, Vest-imobilele cu CF 251-255, 259, 260, 262, 263, 265-267, 271-273, 378, 379, 381 și 382 Bosanci și la Sud - imobilul cu CF 336 Bosanci.

Suprafețele de teren cu datele de identificare de mai sus, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, reprezintă teren neretrocedabil în înțelesul dispozițiilor Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natura sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România și a H.G. nr. 401/2013 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natura sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România și de asemenea nu fac obiectul vreunui litigiu.

Termenul de concesiune este de 25 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune iar redevența în cuantum de 368,36 lei/an, conform raportului de evaluare anexat, iar prețul va fi indexat în funcție de coeficientul de inflație.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept, prevederile hotărârii Consiliului local al comunei Bosanci, nr. 9 din 26.02.2021 privind modificarea și completarea Inventarului bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Bosanci, județul Suceava, înscris în anexa la Hotărârea nr. 26/31.05.2012 cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, prevederile Secțiunii a 3-a, art. 354, alin. (1)-(2), art. 362, alin. (1) și alin. (3), coroborat cu art. 297, alin. (1), lit. b), art. 302-303, art. 306, alin. (1)-(3), art. 308-314, art. 316-322, art. 324-330 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 466, alin. (8) și art. 467, alin. (4<sup>1</sup>) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate, astfel că propun dezbaterea și aprobarea sa în ședință Consiliului Local al comunei Bosanci, județul Suceava

Insp. specialitate:  
Drăgoi Lucia



## HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea Inventarului bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Bosanci, județul Suceava, înscris în Anexa la Hotărârea nr. 26/31.05.2012, cu modificările și completările ulterioare

### Consiliul Local al comunei Bosanci, județul Suceava ;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Bosanci înregistrat sub nr. 11658 din 30.12.2020;
- raportul compartimentului de resort, înregistrat sub nr. 11659 din 30.12.2020;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul consiliului local înregistrat sub nr. 22/26.02.2021/22!!!/
- extrasele de carte funciară cu nr. 36592, 42086, 336, 38672, 38711, 38716 și 37490 Bosanci;
- raportul de evaluare nr. 103/ 19.02.2021 efectuat de expert evaluator ing. Ec. Țibulică Cristina-Elena;

Văzând HCL nr. 26/31.05.2012 privind aprobarea Inventarului bunurilor care fac alcătuiesc domeniul privat al comunei Bosanci cu completările și modificările ulterioare și procesul verbal înregistrat cu nr. 1711 din data de 12.02.2021, de către comisia specială pentru întocmirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public sau privat al comunei Bosanci, constituită în baza dispoziției primarului nr. 43/12.02.2021

Ținând cont de :

- prevederile art. A alin (2), art. 354, art. 355 și art. 357 din OUG nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 553 alin (1), art. 859 alin (2) din Codul civil, republicat , aprobat prin Legea nr. 287/2009;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată
- prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) litera g, art. 289 , art. 136 și art. 129 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019.

## HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Bosanci, județul Suceava, înscris în Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 26 din 31.05.2012, se modifică, în sensul că poziția 27 din anexă, în loc de "în suprafață de 400 mp", se modifică și va avea următorul cuprins "în suprafață de 440 mp, identificat prin CF 36592", și de asemenea valoarea de inventar se va modifica în 41.435 lei .

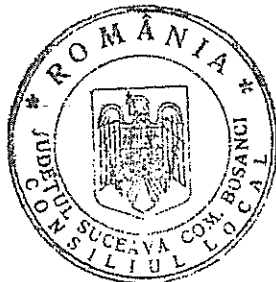
**Art.2.** Inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Bosanci, județul Suceava, înscris în Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 26 din 31.05.2012, cu modificările și completările ulterioare, se completează conform anexei care face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

**Art.3.** Primarul comunei și compartimentul financiar-contabil vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,

Drăgoi Alexandru

Bosanci, 26.02.2021  
Nr. 9



Contrasemnează pentru legalitate:

Secretarul general al U.A.T. comuna Bosanci,

Cons. Sup. Cu atribuții delegate  
Bivol Zamfir



COMPLETĂRI

la Inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Bosanci, județul Suceava, înscris în Anexa la Hotărârea nr. 26 din 31.05.2012, cu modificările și completările ulterioare

Nr.crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoarea de inventar lei	Situația juridică actuală/denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
165		Teren	situat în extravilanul comunei Bosanci, județul Suceava, cu identificarea cadastrală nr. 336 în suprafață de 2389 mp, categoria de folosință altele, cu vecinătățile: Nord- imobilul cu CF 42086, Est- imobilul cu CF 39035 Ipotești, Vest- imobilele cu CF 241-247 Bosanci și la Sud -imobilul cu CF33063 Inotesti	1991	3511.83	Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare și extras de carte funciară nr. 336 Bosanci
166		Teren	situat în extravilanul comunei Bosanci, județul Suceava, cu identificarea cadastrală nr. 42086 în suprafață de 3784 mp, categoria de folosință altele, cu vecinătățile: Nord- imobilul cu CF 335, Est- imobilul cu CF 39035 Ipotești, Vest- imobilele cu CF 251-255, 259, 260, 262, 263, 265-267, 271-273, 378, 379, 381 și 382 Bosanci și la Sud -imobilul cu CF 336 Bosanci	1991	5493.39	Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare și extras de carte funciară nr. 335 Bosanci 52086
167		Teren	situat în extravilanul comunei Bosanci, județul Suceava, situat în tarla 21, parcela 215, 210, 211, 220, cu identificarea cadastrală nr. 38672 în suprafață de 5328 mp, categoria de folosință pășune, cu vecinătățile: Nord- imobilele cu CF 38703 și CF 38668, Est- imobilul cu CF 38711, Vest- imobilele cu CF 38703, CF 38702 și CF 38705 și la Sud -imobilul cu CF 38710.	1991	7832.16	Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare și extras de carte funciară nr. 38672 Bosanci



Nr.crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoarea de inventar lei	Situația juridică actuală/denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
168		Teren	situat în extravilanul comunei Bosanci, județul Suceava, situat în tarla 21, parcela 215, 220, cu identificarea cadastrală nr. 38711 în suprafață de 5496 mp, categoria de folosință pășune, cu vecinătățile: Nord- imobilul cu CF 38668, Est- imobilele cu CF 38714, CF 38713, și CF 38712, Vest- imobilul cu CF 38672 și la Sud -imobilele cu CF 38704, CF 38710, CF 38712. CF 38713 și CF 38715	1991	8079.12	Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare și extras de carte funciară nr. 38711 Bosanci
169		Teren	situat în extravilanul comunei Bosanci, județul Suceava, situat în tarla 21, parcela 215, cu identificarea cadastrală nr. 38716 în suprafață de 1851 mp, categoria de folosință pășune, cu vecinătățile: Nord- imobilele cu CF 38710 și CF 38715, Est-imobilul cu CF 38715, Vest-imobilele cu CF 38717 și CF 38718 și la Sud -imobilul cu CF 38719	1991	2720.97	Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare și extras de carte funciară nr. 38716 Bosanci
170		Teren	situat în extravilanul comunei Bosanci, județul Suceava, situat în tarla 39, parcela 513, 511, 510, cu identificarea cadastrală nr. 37490 în suprafață de 49642 mp, categoria de folosință pășune, cu vecinătățile: Nord- imobilul cu CF 37629, Est- imobilele cu CF 37664, CF 37663 și CF 37502, Vest- imobilul cu CF 37629 și la Sud -imobilele cu CF 37489 și CF 37502	1991	72864.79	Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare și extras de carte funciară nr. 37490 Bosanci

Comisia: Președinte,  
Primar, Miron Neculai



Membrii:

Drăgoi Lucia

Ieremie Gheorghe

Barbă Ioan

Bivol Zamfir


*[Handwritten signatures of the members listed above]*



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 336 Bosanci

Nr. cerere	73420
Ziua	25
Luna	11
Anul	2020
Cod verificare 100090264328	



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	336	2.389	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>71618 / 18/12/2016</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor UAT Bosanci; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 336 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 336.
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de Parlament;	
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>COMUNA BOSANCI</b> , CIF:4244156	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (- (m))	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (- (m))
9	596.079,731 678.389,96	10	596.081,038 678.379,294	10.746	10	596.081,038 678.379,294	11	596.082,385 678.361,796	17.55
11	596.082,385 678.361,796	12	596.082,477 678.357,027	4.77	12	596.082,477 678.357,027	13	596.082,682 678.352,16	4.871
13	596.082,682 678.352,16	14	596.083,275 678.333,882	18.288	14	596.083,275 678.333,882	15	596.084,704 678.311,405	22.522
15	596.084,704 678.311,405	16	596.084,861 678.301,031	10.375	16	596.084,861 678.301,031	17	596.089,454 678.303,612	5.269
17	596.089,454 678.303,612	18	596.090,654 678.296,668	7.047	18	596.090,654 678.296,668	19	596.094,002 678.277,301	19.654
19	596.094,002 678.277,301	20	596.095,66 678.267,712	9.731	20	596.095,66 678.267,712	21	596.097,084 678.255,843	11.954
21	596.097,084 678.255,843	22	596.099,393 678.231,374	24.578	22	596.099,393 678.231,374	23	596.084,358 678.220,802	18.38
23	596.084,358 678.220,802	24	596.087,364 678.216,856	4.961	24	596.087,364 678.216,856	25	596.094,442 678.208,073	11.28
25	596.094,442 678.208,073	26	596.104,256 678.201,989	11.547	26	596.104,256 678.201,989	27	596.105,074 678.202,377	0.905
27	596.105,074 678.202,377	28	596.103,11 678.212,89	10.695	28	596.103,11 678.212,89	29	596.110,918 678.214,048	7.893
29	596.110,918 678.214,048	30	596.109,146 678.215,164	2.094	30	596.109,146 678.215,164	31	596.105,409 678.222,37	8.117
31	596.105,409 678.222,37	32	596.103,541 678.250,929	28.62	32	596.103,541 678.250,929	33	596.100,339 678.282,956	32.187
33	596.100,339 678.282,956	34	596.093,132 678.326,727	44.36	34	596.093,132 678.326,727	35	596.088,328 678.381,707	55.189
35	596.088,328 678.381,707	36	596.083,791 678.432,951	51.444	36	596.083,791 678.432,951	37	596.079,533 678.470,478	37.768
37	596.079,533 678.470,478	38	596.079,275 678.475,584	5.113	38	596.079,275 678.475,584	39	596.078,504 678.431,13	5.599
39	596.078,504 678.481,13	40	596.078,339 678.481,006	0.206	40	596.078,339 678.481,006	1	596.071,322 678.477,405	7.887

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 263.

Data soluționării,  
30-11-2020

Asistent Registrator,  
DANIELA-BRÎNDUȘA MAXIM

Referent,

Data eliberării,

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

(parafa și semnătura)

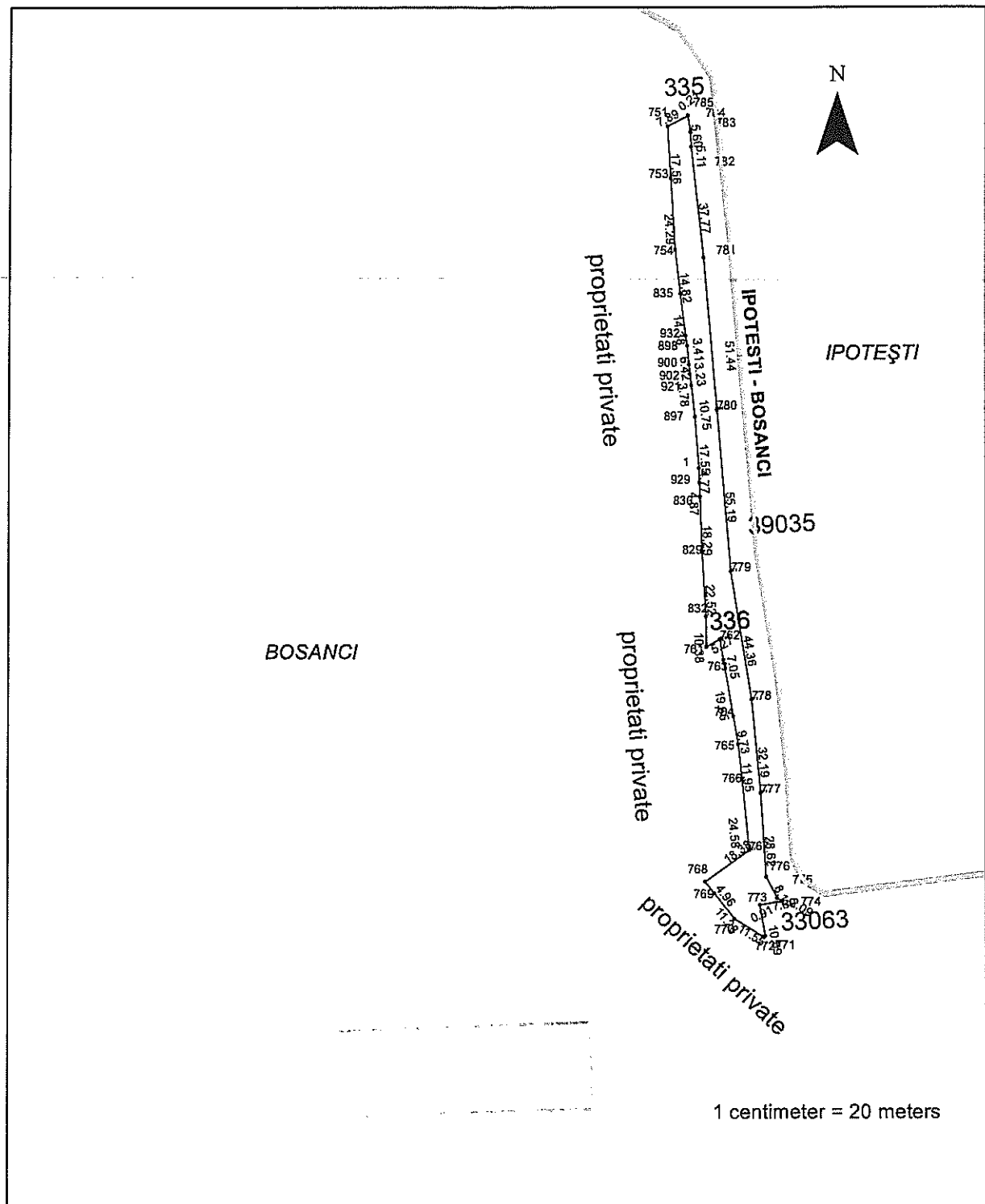
(parafa și semnătura)

maxim daniela

Semnat digital de maxim daniela  
Data: 2020.12.03 14:56:06 +02'00'

**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**  
**Scara 1: 2000**

Nr. Cadastral	Suprafață măsurată	Adresa imobilului	
336	2389	EXTRAVILAN	
Cartea Funciară nr.	336	UTA	BOSANCI



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	TDA	Altele	2389		neimprejmuit
TOTAL			2389		
<b>Executant: OCPI Suceava</b> Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Data: 24.11.2020 <b>George Constantinovici</b> Semnat digital de George Constantinovici Data: 2020.11.24 16:41:14 +02'00'			<b>Inspector:</b> Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa Data: 73420/2020 Angela Trifan <small>Semnat digital de Angela Trifan                      Data: 2020.11.25 13:17:16 +0200'</small>		



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 42086 Bosanci

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42086	3.784	Teren neîmprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>15575 / 05/03/2021</b>	
Act Notarial nr. declarație de dezmembrare aut. nr. 945, din 04/03/2021 emis de N.P. Busuioc Ovidiu;	
B1	Se înființează cartea funciara 42086 a imobilului cu numărul cadastral 42086 / UAT Bosanci, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 335 înscris în cartea funciara 335;
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de Parlament;	
B3	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>COMUNA BOSANCI</b> , CIF:4244156	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 335/Bosanci, înscrisa prin încheierea nr. 71617 din 18/12/2016;	

### C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungim e segme	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungim e segme	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungim e segme
16	595.982,407 678.523,112	17	595.985,54 678.522,362	3.222	17	595.985,54 678.522,362	18	595.992,227 678.520,762	6.876	18	595.992,227 678.520,762	19	596.004,892 678.517,798	13.007
19	596.004,892 678.517,798	20	596.021,428 678.513,929	16.983	20	596.021,428 678.513,929	21	596.032,492 678.511,341	11.363	21	596.032,492 678.511,341	22	596.039,374 678.509,73	7.068
22	596.039,374 678.509,73	23	596.041,71 678.508,912	2.475	23	596.041,71 678.508,912	24	596.042,88 678.508,531	1.23	24	596.042,88 678.508,531	25	596.054,736 678.502,903	13.124
25	596.054,736 678.502,903	26	596.063,245 678.495,346	11.38	26	596.063,245 678.495,346	27	596.067,333 678.488,255	8.185	27	596.067,333 678.488,255	28	596.071,322 678.477,405	11.56
28	596.071,322 678.477,405	29	596.078,339 678.481,006	7.887	29	596.078,339 678.481,006	30	596.077,528 678.488,156	7.196	30	596.077,528 678.488,156	31	596.066,0 678.504,222	19.774
31	596.066,0 678.504,222	32	596.039,274 678.519,413	30.742	32	596.039,274 678.519,413	33	595.991,979 678.538,908	51.155	33	595.991,979 678.538,908	34	595.989,31 678.556,523	17.816
34	595.989,31 678.556,523	35	595.983,171 678.557,591	6.231	35	595.983,171 678.557,591	36	595.964,222 678.563,196	19.761	36	595.964,222 678.563,196	37	595.935,397 678.566,132	28.974
37	595.935,397 678.566,132	38	595.919,901 678.567,651	15.57	38	595.919,901 678.567,651	39	595.920,165 678.553,165	14.488	39	595.920,165 678.553,165	40	595.905,838 678.559,987	15.868
40	595.905,838 678.559,987	41	595.887,389 678.568,23	20.207	41	595.887,389 678.568,23	42	595.884,481 678.566,207	3.542	42	595.884,481 678.566,207	1	595.896,88 678.558,885	14.4

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Bon fiscal nr.25566/04-03-2021 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
11-03-2021

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Referent,

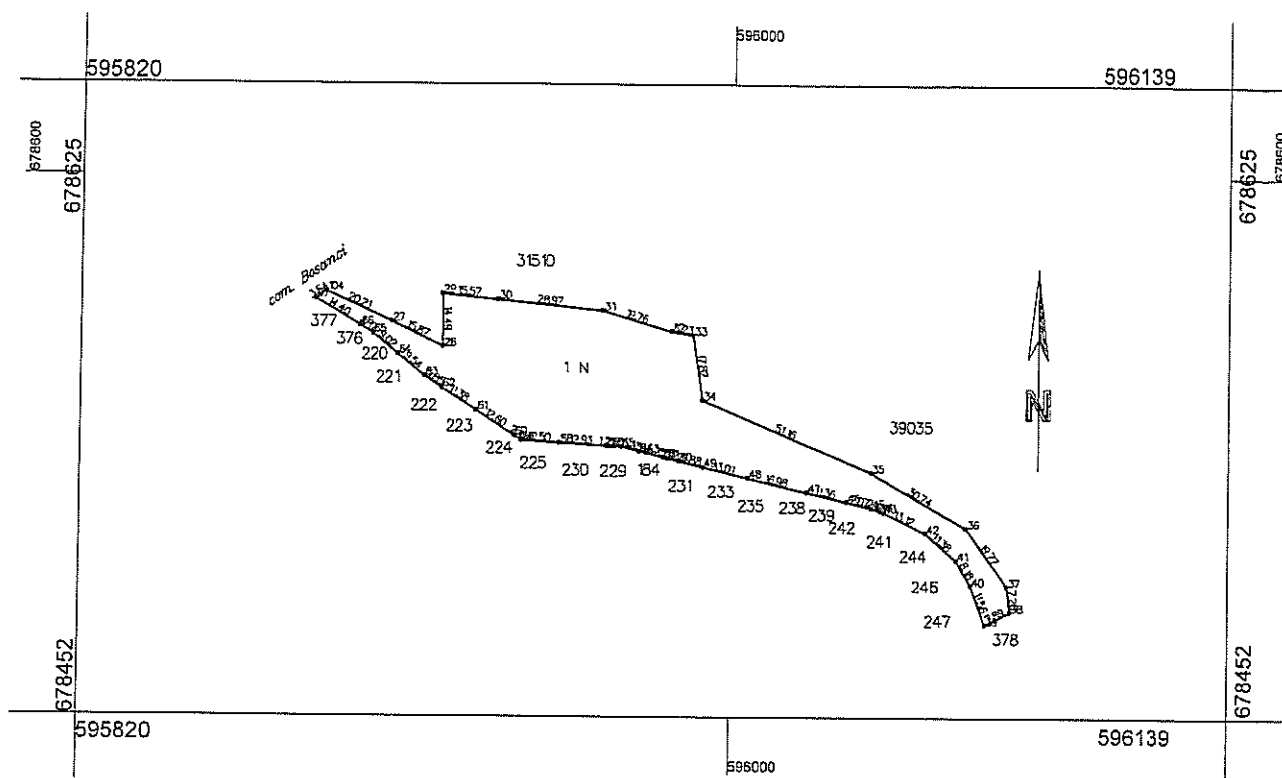
(parafa și semnătura)  
Liliana-  
Gabriela  
Horatau  
Data: 2021.03.11  
09:19:28 +02'00'

(parafa și semnătura)

## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
42086	3784	extravilan Bosanci
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		BOSANCI



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
<b>1</b>	<b>alte</b>	<b>3784</b>	<b>neîmprejmuit</b>
Total		<b>3784</b>	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Suprafața totală măsurată a imobilului = 3784 mp			
Suprafața din act = 3784 mp			
<p style="text-align: center;">Executant Petre Gheorghe</p> <p style="text-align: center;">Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</p> <p style="text-align: center;">Semnătura și ștampila</p> <p style="text-align: center;">Data.... 18.02.2021</p>		<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p style="text-align: center;">Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p style="text-align: center;">Semnătura și parafa</p> <p style="text-align: center;">Data.....</p>	
<p style="text-align: center;"><b>GHEORGHE PETRE</b></p> <p style="text-align: center;">Semnat digital de GHEORGHE PETRE Data: 2021.02.19 09:21:53 +02'00'</p>		<p style="text-align: center;">Ștampila BCPI</p> <p style="text-align: center;">11040/2021</p> <p style="text-align: center;"><b>Ion Muresan</b></p> <p style="text-align: center;">Semnat digital de Ion Muresan Data: 2021.02.23 15:23:44 +02'00'</p>	

# Raport de evaluare

A doua terenuri din domeniul privat al comunei  
Bosanci , jud. Suceava

la data de: 19.04.2021

Solicitant: Primaria Comunei Bosanci

Proprietar: Comuna Bosanci – domeniul privat

Beneficiar: Comuna Bosanci, jud. Suceava

Expert Tehnic Judiciar  
Ing. Resmerita Dorel  
Specializare: E.P.I  
Adresa: str. Decebal 30, bl B6  
Sc A, et I, ap 8, Iasi  
Tel: 0746181733  
E-mail: evaluator.imobile@gmail.com  
CIF: 34215560

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris in prealabil al E.T.J. Resmerita Dorel si al clientului.

Aprilie 2021



## CUPRINS

Cap 1	Introducere	Pag 3
Cap 2	Prezentarea datelor	Pag 9
Cap 3	Descrierea proprietatii imobiliare	Pag 14
Cap 4	Analiza datelor si concluziile	Pag 15
Cap 5	Reconcilierea si opinia finala asupra valorii	Pag 19
Cap 6	Anexe	Pag 21

**Anexa 1** – Comparabilele folosite in evaluarea terenului

**Anexa 2** - Fisa de calcul pentru determinarea valorii juste pentru terenul de 2389 mp

**Anexa 3** - Fisa de calcul pentru determinarea valorii juste pentru terenul de 3784 mp

**Anexa 4** - Documente atasate

Fotografii

## Cap. 1 INTRODUCERE

### 1.1 Sinteza evaluarii

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea formata din bunurile imobiliare – doua loturi de teren extravilan ce apartin domeniului privat al comunei Bosanci, jud Suceava conform Anexei la contractul nr. 3921/16.04.2021

Proprietatea imobiliara a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

Conform solicitarii clientului s-a urmarit estimarea unor “valori juste”, asa cum sunt ele definite in standardele internationale.

Trebuie retinut faptul ca valoarea contabila poate avea ca baza fie costul istoric, fie valoarea justa minus amortizarea cumulata si pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduala si durata de viata utila trebuie sa fie revizuite cel putin la sfarsitul fiecarui an financiar. Conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare..

În prezentul raport urmatorii termeni vor fi interpretati conform urmatoarelor standardelor internationale de contabilitate si a standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020:

#### Valoarea justa

Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.

*Evaluarea la valoarea justa* contine urmatoarea definitie:

„Valoarea justa este pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata, la data evaluarii.”.

Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piata*, conform SEV, indeplineste cerinta de evaluare la valoarea justa, conform IFRS 13, supusa unor ipoteze specifice cerute de catre standardul de contabilitate, cum ar fi stipularile privind unitatea de cont sau ignorarea restrictiilor de vanzare sau factorul de blocaj.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare de evaluat, la data de 19.04.2021, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Nr. crt	Domeniul	Categorie bunuri imobiliare & mobiliare evaluate	Valoarea justa (de inventar) lei	Valoarea justa (de inventar) euro
		Parcela de teren CF 336 de 2389 mp Parcela de teren CF 42086 de 3784 mp	3564 5645	724 1146
TOTAL GENERAL – valoarea de piata estimata pentru cele doua terenuri extravilane din domeniul privat poz 165 si 166 din Anexa la Hot nr. 9 din 26.02.2021 al Com Bosanci			9209	1870

✓ Valoarea este fara TVA

- ✓ Cursul de schimb RON/EURO considerat este de 4.9243 valabil la data de 16.04.2021.
- ✓ Valorile estimate in EURO sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietii, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ.
- ✓ Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatirilor din Romania).

**Evaluator:**

Ing. Resmerita Dorel  
 Iasi, Str. Decebal nr. 30, bl. B6,  
 sc. A, et. 1, ap. 8 cod postal 700283,  
 tel:0232 / 475925, 0746181733,  
 e-mail: evaluator.imobile@gmail.com

**1.2 Declaratie de conformitate**

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

- ▼ afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport de evaluare sunt corecte si adevarate;
  - ▼ analizele, opiniile si concluziile emise se limiteaza doar la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile profesionale si impartiale ale evaluatorului;
  - ▼ nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea ce constituie obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes personal sau influenta legata de partile implicate;
  - ▼ evaluatorul nu are nici o partinire legata de proprietatea evaluata sau de partile implicate in aceasta evaluare;
  - ▼ angajarea in aceasta evaluare si onorariul evaluatorului pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
  - ▼ analizele, opiniile si concluziile emise, precum si prezentul raport au fost efectuate in conformitate cu *Standardele internationale de evaluare*, cu recomandarile si metodologiile de lucru recomandate de catre ANEVAR;
  - ▼ evaluatorul detine cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
  - ▼ la aceasta data (data raportului de evaluare) evaluatorul membru ANEVAR ce semneaza prezentul raport de evaluare, a indeplinit cerintele ANEVAR privind programul de pregatire profesionala continua;
  - ▼ proprietatea a fost inspectata de evaluator, in prezenta unui reprezentant al CSM Iasi
  - ▼ Ing. Resmerita Dorel este expert evaluator si este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania legitimat cu legitimatia nr 15725
- Ing. Resmerita Dorel detine certificat privind **asigurarea de raspundere profesionala a evaluatorilor membri ANEVAR** in baza politei emisa de societatea AON Romania S.A.

### 1.3 Termeni de referinta

#### Scopul evaluarii

Conform solicitarii clientului s-a urmarit estimarea unor "valori juste", asa cum sunt ele definite in standardele Internationale, scopul prezentei evaluari fiind inscrierea in raportarile financiare ale clientului.

Prezenta lucrare se adreseaza Comunei Bosanci in calitate de client si destinatar.

#### Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate integral al Comunei Bosanci, jud. Suceava asupra bunurilor prezentate anterior. Acestea includ dreptul de folosire a proprietății, de vanzare, de închiriere sau de înstrăinare. De asemenea, includ și dreptul de a refuza toate aceste acțiuni.

Tipul valorii: In acord cu scopul evaluarii, tipul de valoare estimate in prezentul raport este valoarea justa (de piata) a proprietatii asa cum este ea definite in standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020

Conform cu solicitarea CSM Iasi s-a urmarit estimarea unor "valori juste" asa cum sunt ele definite in standardele internationale si asimilate in prezentul contract **cu valorile de inventar.**

Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piata*, conform SEV, indeplineste cerinta de evaluare la valoarea justa, conform IFRS 13, supusa unor ipoteze specifice cerute de catre standardul de contabilitate, cum ar fi stipularile privind unitatea de cont sau ignorarea restrictiilor de vanzare.

#### Deprecierea

IAS 16 include o cerinta pentru o entitate de a declara amortizarea mijloacelor fixe. In contextul raportarii financiare, amortizarea este o cheltuiala inregistrata in situatiile financiare pentru a reflecta consumarea unui activ pe parcursul duratei de viata utila a acestuia pentru o entitate. Exista o cerinta de a amortiza separat componentele unui activ care au un cost semnificativ in raport cu intregul. Pot fi grupate componentele care au o durata de viata utila similara si care se amortizeaza intr-un mod similar. In cazul proprietatii imobiliare, de obicei, terenul nu se amortizeaza. Deseori evaluarile sunt solicitate pentru a se calcula valoarea amortizabila.

Termenul de depreciere este folosit cu intelesuri diferite in evaluare si in raportarea financiara. In contextul evaluarii, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustarile aplicate costului de reconstruire sau costului de inlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci cand se utilizeaza *abordarea prin cost*, astfel incat sa indice valoarea activului atunci cand nu exista dovezi disponibile despre vanzari efective. In contextul raportarii financiare, deprecierea (amortizarea) se refera la cheltuiala inregistrata pentru a reflecta alocarea sistematica a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viata utila pentru entitate.

Trebuie retinut faptul ca valoarea contabila poate avea ca baza fie costul istoric, fie valoarea justa minus amortizarea cumulata si pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduala si durata de viata utila trebuie sa fie revizuite cel putin la sfarsitul fiecarui an financiar.

IAS 16 recunoaste ca, de obicei, terenul are o durata de viata utila nelimitata, ceea ce inseamna ca ar trebui sa fie contabilizat separat si sa nu se amortizeze. Primul pas in stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietati imobiliare sau unei parti a unei proprietati imobiliare, este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situatiei financiare relevante si apoi scaderea acesteia din valoarea contabila a proprietatii imobiliare, adica terenul si constructiile considerate impreuna, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuita constructiilor. Aceasta este o valoare teoretica, intrucat ea nu s-ar putea realiza, avand in vedere faptul ca nu pot fi vandute constructiile fara terenul pe care acestea sunt situate.

Data evaluării: Data evaluării prezente este 19.04.2021. Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la această dată. La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii martie-aprilie 2021, data la care se

considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii)

#### Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator, in prezenta reprezentantului beneficiarului si anume dl. Barba Ioan

Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari / infestari ale terenurilor subiect sau amplasamentelor invecinate.

Data vizionării: 18.04.2021

#### Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EURO. Avand in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este 4.9243 RON pentru un EURO. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sugera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.)

Curs BNR: 4,9243 lei/Euro

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara formata din bunurile imobiliare "teren extravilan de 2389 mp categorie de folosinta neproductiv nr CF 336" si " teren extravilan de 3784 mp categorie de folosinta neproductiv nr CF 42086"

Bunurile imobile sunt din domeniul privat conform listei de inventar anexate la contract

#### Documente ce au stat la baza evaluării:

Lista mijloacelor fixe din evidenta si de natura obiectelor de inventar

Informatiile utilizate au fost:

- ✓ Situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- ✓ HCL Bosanci nr 9/26.02.2021
- ✓ Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
- ✓ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informatii au fost:

- Proprietarul pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informatii furnizate de catre agentii imobiliare, privind tranzactii similare, informatii privind cererea si oferta (agentii imobiliare care isi desfasoara activitatea pe raza judetului Iasi, site-uri de internet cu specific imobiliare (<http://www.imobiliareiasi.ro/>, [www.olx.ro](http://www.olx.ro)) si publicatii locale de proprietati imobiliare;
- Informatii aferente tendintei pietei.
- Lista de inventar Anexa a HVL 9/26.02.2021
- Hartile cu parcele elaborate de OCPI
- Internet – site-uri specializate;
- Extrasele de carte funciara pentru cele doua terenuri

#### Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar - reprezentantii legali ai Comunei Bosanci, jud. Suceava, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextual economic general (aprilie 2021) cand are loc operatiunea de evaluare al pietei imobiliare din zona Bosanci si scopul prezentului raport.
- Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct. 1.1. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

#### **1.4 Premisele evaluarii.**

Condiții și ipoteze limitative:

Acest raport de evaluare a fost intocmit tinand cont de urmatoarele ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini, daca nu se specifica altfel;
- se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor;
- Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari / infestari ale terenului subiect sau amplasamentelor invecinate.
- toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse, sau nevizibile ale proprietatii ce ar avea ca efect o valoare mai mare, sau mai mica. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii, sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator;
- se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati, legale sau administrative, locale sau republicane, organizatii sau institutii private, au fost, sau pot fi obtinute / reinnoite;
- se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele proprietatii descrise si nu exista nici o servitute, altele decat cele descrise in raport;
- in afara cazurilor descrise in acest raport, nu a fost observata de evaluator, existenta unor materiale periculoase, care pot sau nu, fi prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe / in proprietate. Evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante.
- Obiectul evaluarii a fost identificat in baza anexelor la contractul numarul 3921/16.04.2021 si a fost coroborat cu inregistrarile din lista de inventar si inregistrarilor din fisa cadastrala.
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru

ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii ( in conditiile tipului valorii selectate)

Raportul este elaborat in urmatoarele **conditii general limitative**:

- posesia acestui raport, sau a unei copii a sa, nu da dreptul de al face public;
- potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara, sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cand aceasta a fost convenita, in prealabil, in scris;
- continutul acestui raport, atat in totalitate sau in parte (in special concluziile, identitatea evaluatorului, sau a firmelor cu care a colaborat), nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri, sau alte medii de informare, fara aprobarea scrisa, in prealabil, a evaluatorului.
- Valorile estimate in Euro sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietii, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu alata evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate.
- Raportul de evaluare s-a intocmit in baza Contractului de prestari servicii 3921/16.04.2021

## Cap. 2 – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 Prezentare generala a proprietatii

Prezentul raport de evaluare se refera la **proprietatea imobiliara** formata din bunurile imobiliare “teren extravilan de 2389 mp categorie de folosinta neproductiv nr CF 336” si “teren extravilan de 3784 mp categorie de folosinta neproductiv nr CF 42086” ce apartin **domeniului privat al Comunei Bosanci**

### 2.2 Situatia juridica

Bunurile imobile supuse evaluarii intra in domeniul privat al Comunei Bosanci - domeniul privat , in baza: Anexei la HCL 26/31.05.2012 si a listelor de inventar cu modificarile si completarile ulterioare.

Proprietatea imobiliara a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

### 2.3 Prezentarea generală a locatiei

Harta locatiei



Amplasarea comunei Bosanci, jud. Suceava





Amplasarea celor doua terenuri extravilane care sunt unul in prelungirea celuilalt

Bosanci, anterior Bosancea (în germană Bossancze, în poloneză Boszańce), este o comună în județul Suceava, Bucovina, România, formată din satele Bosanci (reședința) și Cumpărătura. Populația comunei este de 6.719 locuitori. Este situată la 8 km de municipiul Suceava și la 90 km de Cernăuți, capitala istorică a Bucovinei.

Comuna Bosanci este așezată în partea estică a județului, se află la 9 km pe direcția sud-est față de Municipiul Suceava și la 350 km față de capitala României.

Activități specifice zonei:

Agricultură

Creșterea ovinelor

Cultura porumbului și a cartofului

Activități economice principale:

Fabricarea materialelor de construcții

Comerț

#### 2.4 Piața specifică locală

Prezentarea sintezei informațiilor și datele extrase de pe piața specifică locală

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Piețele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

În analiza pieței specifice proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a localității în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonară, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Începutul anului trecut nu a fost cel mai bun pentru piața rezidențială din România. A venit cu temeri legate de limitarea gradului de îndatorare, cu predicții de criză, multe bazate pe ideea de ciclicitate a economiei, și cu zvonuri conform cărora prețurile ar fi urmat să scadă chiar și cu 25% până în decembrie. Discuțiile legate de prăbușirea pieței imobiliare au împânzit, cel puțin

în primele luni, mass-media, dar ușor, ușor, lucrurile s-au stabilizat, încrederea a revenit, iar până la sfârșitul anului în loc să se ieftinească, locuințele s-au scumpit.

*Anul 2020 a început, apoi, în forță. Doar în primele două luni s-au vândut cu aproape 13.300 de imobile în plus față de începutul lui 2019, s-au eliberat cu 11% mai multe autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, România a înregistrat cel mai mare avans din UE la nivelul lucrărilor de construcții, iar numărul de locuințe finalizate a crescut simțitor.*

În acest timp, însă, apăsarea și un nou pericol, imposibil de anticipat. Noul coronavirus a început să se răspândească într-un ritm alarmant în lume. Până la sfârșitul lunii februarie ajungea să fie depistat și la noi. Pandemia, starea de urgență, izolarea populației și măsurile stricte luate pentru combaterea răspândirii COVID-19 au generat o situație fără precedent, au influențat economia nu doar pe plan local, ci și global, și și-au pus amprenta inclusiv pe evoluția pieței rezidențiale.

A început să se vorbească, încă o dată, despre criza care va prăbuși imobiliarele românești, dar și despre o recesiune puternică la nivel mondial care ar rivaliza-o pe cea apărută în contextul celui de-al Doilea Război Mondial.

Spre deosebire de alte segmente ale pieței imobiliare, în special cel rezidențial, terenurile agricole nu atrag în mod deosebit atenția românilor interesați de oportunități de investiții. Ele prezintă, însă, un bun potențial investițional pe termen mediu și lung, iar valoarea lor s-a apreciat sensibil în ultimii ani – chiar dacă prețurile practicate pe plan local continuă să fie considerabil mai mici comparativ cu alte piețe europene. „Media prețurilor terenurilor agricole din România este mai mică decât în țări precum Franța, Italia, Germania, însă, de multe ori, fermele din aceste țări sunt mai performante sau dețin alte facilități în plus”, explică Andrei Botiș, CEO NAI Romania & Moldova și Președintele Consiliului Român pentru Clădiri Verzi (RoGBC).

Oficialul NAI precizează că 2020 nu poate fi considerat un an de referință pentru activitatea de tranzacționare de pe piața de profil, atât din cauza contextului creat de Covid-19, cât și din pricina secetei (cea mai mare din ultimii 50 de ani) care a afectat puternic producția. Acesta estimează că, în contextul pandemiei și anumitor modificări la nivelul legislației, prețurile terenurilor agricole se vor menține la aproximativ același nivel în perioada următoare, pe alocuri putând fi consemnate ușoare scăderi.

Datele furnizate de NAI relevă că valorile de achiziție ale terenurilor agricole din România se situează, în general vorbind, între 3.000 și 9.000 de euro pe hectar, în funcție de zonă. Cele mai scumpe loturi pot fi găsite în regiunea Munteniei și în Banat, pe următoarele locuri în clasament situându-se zonele Oltenia, Crișana, Dobrogea, Moldova și, în fine, Transilvania.

#### Analiza pieței imobiliare din județul Suceava –

Într-o singură lună, în Suceava au fost înregistrate aproape 20% din totalul tranzacțiilor efectuate în perioada ianuarie – octombrie 2020. Astfel, în luna octombrie 2020 au fost încheiate 2.241 contracte, cu aproape 1.000 mai multe față de aceeași lună din 2019 și față de luna septembrie a anului 2020.

Potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, 993 de contracte au avut ca obiect vânzarea de terenuri intravilane fără construcții, iar 336 au fost terenuri agricole. Numărul de apartamente tranzacționate este 314, în timp ce 623 au fost case și terenuri intravilane cu construcții.

Pe parcursul anului 2020, piața imobiliară din Suceava s-a menținut în trendul național.

Potrivit datelor oficiale, în primele zece luni ale anului 2020 au fost înregistrate cu circa 2% mai multe tranzacții imobiliare față de aceeași perioadă a anului precedent. Situația este similară și la nivel național, doar că creșterea este de aproximativ 5%. Datele ANCPI arată că în primele zece luni din acest an au fost 465.267 tranzacții, în timp ce în perioada similară din 2019 s-au înregistrat 441.330 tranzacții. Evoluția este cu atât mai remarcabilă întrucât anul acesta a fost influențat serios de pandemia de coronavirus.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

În cazul analizei de piață se ia în considerare inventarul de proprietăți imobiliare care include următoarele:

- Stocul de proprietăți existente;

Oferta competitivă cuprinde studiarea și analizarea următorilor factori:

- Cantitatea și calitatea concurenței disponibile;
- Disponibilitatea și prețul terenului liber;
- Gradul de ocupare realizat;
- Transformarea pentru utilizări alternative;
- Imprejurări sociale;
- Disponibilitatea creditelor pentru construcții;
- Impactul reglementărilor legale asupra zonelor urbanistice și asupra volumului și costului construcțiilor.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare – cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi private ca investiții.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pe piața imobiliară oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru anumite proprietăți la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piețele imobiliare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor este dificil de previzionat.

În **analiza pietii specifice** proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a localității în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonala, cerere specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În cadrul analizei s-au luat în considerare:

- Stocul de proprietăți similare existent la data evaluării;

Astfel s-au extras și reținut a fi utilizate următoarele informații validate pe piață:

- Oferte de parcele de teren extravilan expuse la vanzare in zone asimilate (similare) Aceste informatii sunt consolidate si de documentatia de ofertare extrasa de pe site-urile de specialitate si anexate in fotocopie la prezentul raport.

## Cap 3. Descrierea proprietatii imobiliare

### Domeniul public

#### 1. Descrierea terenurilor ce apartin domeniului privat al Comunei Bosanci

Parcelele de teren de 2389 si respective 3784 mp ce apartin domeniului privat al Comunei Bosanci sunt situate in extravilanul comunei Bosanci la limita cu ipotesti si dunt pe malul iazului Dinului, avand urmatoarele categorii de folosinta (N, teren cu destinatii altele – teren neproductiv).

Accesul la teren ce apartine domeniului privat al Comunei Bosanci Iasi se face din drumuri de exploatare

Topografia – parcele de teren analizat sunt majoritatea in teren drept.

Ca utilitati , toate terenurile nu beneficiaza de utilitati ci doar de current electric la mica distanta.

Alimentarea cu energie electrica este realizata prin Sistemul Energetic National de catre EON Moldova S.A.

## Cap. 4 Analiza datelor si concluziile

**5.1 Cea mai buna utilizare** – este definita ca utilizare rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

In situatia de fata tinand cont de termenii de referinta ai evaluarii care stipuleaza ca scopul acestui raport de evaluare este inregistrarea valorilor juste estimate in contabilitatea entitatii publice in concordanta cu legislatia in vigoare consider ca analiza celei mai bune utilizari (CMBU) a activelor subiect nu este relevanta pentru valoarea estimate si prezentata in acest raport intrucat tinand cont de tipul activelor proprietarul lor nu doreste schimbarea destinatiei acestora lucru deocamdata ingradit si de legislatia in vigoare.

Cu toate acestea voi prezenta cateva consideratii referitoare la analiza din prisma CMBU a proprietatilor subiect.

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii. Cea mai buna utilizare este definita astfel „ Utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare” Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii : - cea mai buna utilizare a terenului considerat liber; - cea mai buna utilizare a terenului construit. Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber Presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea curenta si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta. Conform datelor de pe piata imobiliara, in zona nu exista destule terenuri de vanzare si unele au fost tranzactionate exclusiv in scopul construirii de cladiri rezidentiale sau comerciale. De asemeni langa proprietatea analizata exista putine constructii cu destinatie rezidentiala iar terenul analizat are o suprafata destul de mare, rezultand ca cea mai buna utilizare pentru teren este cea de teren pentru constructii usoare pentru pescuit sportiv sau recreere. Cea mai buna utilizare a proprietatii construite este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

### **5.2 Metodologia**

Metodologia de evaluare aplicata include:

- abordarea prin cost – evaluarea cladirilor si constructiilor speciale,
- abordarea prin comparatie directe de piata – evaluarea terenului si a bunurilor mobile
- metode bazate pe venit (metode de randament) precum si metoda comparatiei directe privind proprietati imobiliare (constructive + teren aferent) nu au putut fi aplicate.

Evaluarea este limitata de calitatea informatiilor disponibile privind tranzactii, chirii si oferte cu proprietati si bunuri similare pe piata din jud. Suceava – zona extravilan Bosanci. Evaluatorul a analizat piata locala specifica dar aceasta este putin activa in ultima perioada, informatiile credibile fiind putine

### **5.3 Abordarea pe baza de comparatie**

Estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o relatie directa intre valoarea proprietatii de evaluat si valoile altor proprietati similare si competitive tranzactionate sau oferite recent.

Metoda se utilizeaza cand exista date comparabile privind tranzactii de terenuri similare sau asemanatoare cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate.

#### 5.4.1 Abordarea pe baza de comparatie pentru bunuri imobile

Din analiza pietii specifice locale cu raportare directa la zona in care sunt localizate terenurile de evaluat rezulta disponibilitatea terenului liber si tranzactionarea acestuia.

- Valorile de oferte sunt cuprinse intre 0.5 si 2 euro/mp in zona asimilata – Cumparatura, Bosanci, Bunesti Suceava
- Pentru loturile de teren de evaluat (v. extras oferte proprietati compatibile similare –Anexa 1 la raport).

Elementele de comparatie sunt:

- Tipul tranzactiei
- Dreptul de proprietate transmis
- Conditii de finantare si de vanzare;
- Conditile pietii (data vanzarii);
- Localizarea – orientarea;
- Caracteristicile fizice ( zona pedoclimatica, suprafata, forma, dimensiuni, topografia);
- Utilitatile din vecinatate
- Access
- Destinatie teren
- Categorie de folosinta

Se subliniaza faptul ca terenul de evaluat are caracteristici similare cu cele ofertate si difera prin marime, pozitionare si atractivitate.

In concluzie, rezulta, prin comparare directa ca sunt necesare corectii (in plus sau in minus), care sa compenseze aceste diferentieri.

Valoarea de piata propusa pentru terenul de 2389 mp in urma abordarii prin metoda comparatiilor directe este data de comparabila 2 pentru care s-a obtinut cea mai mica corectie bruta 50%.

Valoarea de piata propusa pentru terenul de 3784 mp in urma abordarii prin metoda comparatiilor directe este data de comparabila 2 pentru care s-a obtinut cea mai mica corectie bruta 50%.

Comparabilele folosite la calculul valorii juste a terenului din categoria “teren extravilan” din domeniul privat este prezentat in **Anexa 1**

Fisele de calcul pentru determinarea valorii juste (de inventar) pentru bunurile din categoria “terenuri extravilane neproductive” este prezentata in **Anexa 2 si 3**.

#### Corectii aplicate pentru terenul de 2389 mp

**1. Tipul tranzactiei ( oferta / vanzare ) :** Pentru comparabile T1, T2 si T3, fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 12% din valoarea ofertata tinand cont de faptul ca terenurile in aceasta perioada de pandemie au marje mai mari de negociere.

**2. Localizare:** corectia pentru localizare este de -5% si -20% . Comparabila 1 este depreciata intrucat are pozitionare mai buna fiind foarte aproape de Suceava si de drumul European. Comparabila 3 este in vecinatatea terenului de evaluat dar mai aproape de drumul de access si de aceea a fost depreciata mai putin.

**3. Suprafata teren:** Au fost aplicate corectii negative proprietatilor comparabile cuprinse in intervalul 0%-10% deoarece piata nu confirma aceeasi atractivitate pentru suprafete de teren de 2389 mp fata de unul de un hectar. Terenurile mari sunt atractive pentru dezvoltatori si investitori in servicii agricole si din practica reiese aceasta diferenta.

**4. Categoria de folosinta:** Corectia aplicata este de -15% - -20%. Terenul de evaluat este neproductiv si nepretabil pentru agricultura si fata de terenurile comparabile a fost depreciate corespunzator.

Determinarea valorilor juste pentru teren din domeniul privat s-a facut in baza tabelului cu valori – corectii ale terenului – Anexa 3

#### Corectii aplicate pentru terenul de 3784 mp

1. Tipul tranzactii ( oferta / vanzare) : Pentru comparabile T1, T2 si T3, fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 12% din valoarea ofertata tinand cont de faptul ca terenurile in aceasta perioada de pandemie au marje mai mari de negociere.

2. Localizare: corectia pentru localizare este de -5% si -20% . Comparabila 1 este depreciate intrucat are pozitionare mai buna fiind foarte aproape de Suceava si de drumul European. Comparabila 3 este in vecinatatea terenului de evaluat dar mai aproape de drumul de access si de aceea a fost depreciate mai putin.

3. Suprafata teren: Au fost aplicate corectii negative proprietatilor comparabile cuprinse in intervalul 2%-10% deoarece piata nu confirma aceeasi atractivitate pentru suprafete de teren de 2389 mp fata de unul de un hectar. Terenurile mari sunt atractive pentru dezvoltatori si investitori in servicii agricole si din practica reiese aceasta diferenta.

4. Categoria de folosinta: Corectia aplicata este de -15% - -20%. Terenul de evaluat este neproductiv si nepretabil pentru agricultura si fata de terenurile comparabile a fost depreciate corespunzator.

Determinarea valorilor juste pentru teren din domeniul privat s-a facut in baza tabelului cu valori – corectii ale terenului – Anexa 4

Terenurile de evaluat fiind alipite a rezultat aceeasi valoare unitara a terenului.



## CAP. 6 Reconcilierea si opinia finala

Tinand cont de informatiile de piata care au stat la baza aplicarii metodelor de evaluare de scopul evaluarii si de caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru terenurile de evaluat tine cont de valoarea obtinuta prin metoda comparatiei directe aplicata pentru estimarea valorii de piata a terenului din domeniul privat al Comunei Bosanci, jud Suceava.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea justa a proprietatilor imobiliare la data de 19.04.2021 se prezinta astfel:

Nr. crt	Domeniul	Categorie bunuri imobiliare & mobiliare evaluate	Valoarea justa (de inventar) lei	Valoarea justa (de inventar) euro
		Parcela de teren CF 336 de 2389 mp Parcela de teren CF 42086 de 3784 mp	3564 5645	724 1146
TOTAL GENERAL – valoarea de piata estimata pentru cele doua terenuri extravilane din domeniul privat poz 165 si 166 din Anexa la Hot nr. 9 din 26.02.2021 al Com Bosanci			9209	1870

- ✓ Valoarea este fara TVA
- ✓ Valoarea include cotele parti indivize aferente imobilulelor .
- ✓ Cursul de schimb RON/EURO considerat este de 4.9243 valabil la data de 16.04.2021.
- ✓ Criteriile luate in calcul sunt :
- ✓ - adecvarea : tipul bunurilor se incadreaza cel mai bine ca bunuri generatoare de venit;
- ✓ - precizia : are in vedere corectitudinea datelor, calculele efectuate si ajustarile aduse preturilor de vanzare sau oferta a bunurilor comparabile sau deprecierea aduse costului de nou ; Tine cont de scopul evaluarii;
- ✓ - cantitatea si calitatea informatiilor : se refera la informatiile evidentiata de elementele de comparatie ale unor bunuri echivalente, certificarea si omologarea acestora in conformitate cu normele si reglementarile legale din domeniu, costul de nou al unui bun similar sau costul istoric actualizat, marimea tranzactiilor sau ofertelor de bunuri similare, estimarea deprecierea si costurile de reconstructie-inlocuire.
- ✓ Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:
- ✓ -Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ -Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- ✓ -Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției )
- ✓ -Valoarea este o predicție;
- ✓ -Valoarea este subiectivă;
- ✓ - Valoarea este estimata la stadiul fizic existent la momentul inspectiei;
- ✓ - Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a bunurilor pe amplasament;

- ✓ - Evaluarea este o opinie asupra unei valori obtinabile posibile in cazul unei tranzactii si in ipoteza vanzarii si achitarii creditorilor;
- ✓ -Valoarea se referă la intregul drept de proprietate ;
- ✓ -Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu se asumă nicio răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor expertize tehnice sau pentru orice alte scopuri, caracteristicile rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport.
- ✓ Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea unor impozite sau taxe. Raportul a fost pregatit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2020 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- ✓ Valorile estimate in EURO sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietii, nivelul cererii si ofertei, inflatia, 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 dolarului sau euro nu este liniara.  
Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

**Evaluator:**  
Ing. Resmerita Dorel

## Cap. 6 Anexe

Anexa 1 – Comparabilele folosite in evaluarea terenului

Anexa 2 - Fisa de calcul pentru determinarea valorii juste pentru terenul de 2389 mp

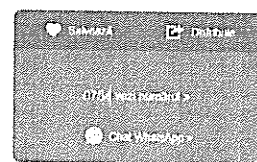
Anexa 3 - Fisa de calcul pentru determinarea valorii juste pentru terenul de 3784 mp

Anexa 4 - Documente atasate

Fotografii

Imagini

Preț/ha



2.500 €

Teren extravilan intabulat 2600 mp

Unitate

Preț/ha:	0,85 €	Suprafața utilă:	2600 mp
Comision:	Nu	Clasificare teren:	Extensiv
Tip terenuri:	Agricole		

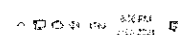
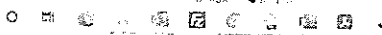
Discuții

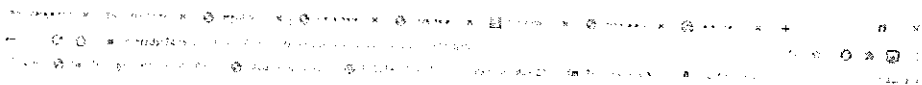
Wit teren extravilan 2600 mp extensiv, zona PDN049F Rezervația Comparativa

Imagini

Imagini

Imagini



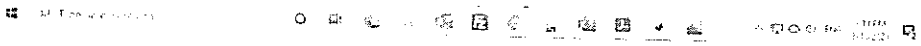


### Teren de vanzare

5.000 €

Vand teren extravilan

Preț m <sup>2</sup>	23 €	Suprafață utilă	10000 m <sup>2</sup>
Comision	1%	Clasificare teren	Extravilan
Tip teren	Agricol		



## Anexa 2

## DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII

## TEREN extravilan 2389 mp Bosanci

Elemente de comparatie	Teren categorie de folosinta altele , neproductiv de 2389 mp extravilan Bosanci	teren 2600 mp extravilan agricol zona ponoare langa Cumparatura Suceava	teren extravilan Uncesti com Bunesti Suceava teren arabil si pasune	teren extravilan Ipotesti, teren arabil langa lazul Dinului
Suprafata teren, mp	2,389	2,600	10,000	16,100
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		1.0	0.5	2.0
Tipul tranzactiei		ofertă	ofertă	ofertă
Valoarea corectiei %		-12%	-12%	-12%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-0.1	-0.1	-0.2
Pret corectat		0.8	0.4	1.8
Drepturi de proprietate		deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		0.8	0.4	1.8
Conditii de finantare		cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		0.8	0.4	1.8
Conditii de vanzare		fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		0.8	0.4	1.8
Condiții piața (data)		martie 2021	martie 2021	martie 2021
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		0.8	0.4	1.8
Localizare	Teren categorie de folosinta altele , neproductiv de 2389 mp extravilan Bosanci	teren 2600 mp extravilan agricol zona ponoare langa Cumparatura Suceava	teren extravilan Uncesti com Bunesti Suceava teren arabil si pasune	teren extravilan Ipotesti, teren arabil langa lazul Dinului
Valoarea corecției (%)		-20%	-10%	-5%
Valoarea corecției (euro/mp)		-0.2	0.0	-0.1
Pret corectat		0.7	0.4	1.7
Suprafata teren (mp)	2,389	2,600	10,000	16,100
Valoarea corectiei (%)		0%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	-0.2
Pret corectat		0.7	0.4	1.5
Utilitati	CE	CE	CE	CE

## Anexa 3

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII**  
**TEREN extravilan 3784 mp Bosanci**

Elemente de comparatie	Teren categorie de folosinta altele , neproductiv de 3784 mp extravilan Bosanci	teren 2600 mp extravilan agricol zona ponoare langa Cumparatura Suceava	teren extravilan Uncesti com Bunesti Suceava teren arabil si pasune	teren extravilan Ipotesti, teren arabil langa lazul Dinului
Suprafata teren, mp	3,784	2,600	10,000	16,100
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		1.0	0.5	2.0
Tipul tranzactiei		ofertă	ofertă	ofertă
Valoarea corectie %		-12%	-12%	-12%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-0.1	-0.1	-0.2
Pret corectat		0.8	0.4	1.8
Drepturi de proprietate		deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		0.8	0.4	1.8
Conditii de finantare		cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		0.8	0.4	1.8
Conditii de vanzare		fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		0.8	0.4	1.8
Condiții piața (data)		martie 2021	martie 2021	martie 2021
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		0.8	0.4	1.8
Localizare	Teren categorie de folosinta altele , neproductiv de 3784 mp extravilan Bosanci	teren 2600 mp extravilan agricol zona ponoare langa Cumparatura Suceava	teren extravilan Uncesti com Bunesti Suceava teren arabil si pasune	teren extravilan Ipotesti, teren arabil langa lazul Dinului
Valoarea corecției (%)		-20%	-10%	-5%
Valoarea corecției (euro/mp)		-0.2	0.0	-0.1
Pret corectat		0.7	0.4	1.7
Suprafata teren (mp)	3,784	2,600	10,000	16,100
Valoarea corectiei (%)		2%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	-0.2
Pret corectat		0.7	0.4	1.5
Utilitati	CE	CE	CE	CE
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0

Aprob,  
Primar,  
Miron Neculai



## STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unei suprafețe de teren din domeniul privat al comunei Bosanci, județul Suceava

### OBIECTIVELE STUDIULUI

1. Descrierea bunului ce urmează a fi închiriat;
2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea;
3. Nivelul minim al chiriei;
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere;
5. Durata estimativă a închirierii;
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere;
7. Avize.

#### 1. Descrierea bunului ce urmează a fi concesionat

Terenurile propuse a fi valorificate de către autoritatea publică locală, au fost trecute în domeniul privat al comunei, prin Hotărârea Consiliului local al comunei Bosanci - nr. 9/26.02.2021, privind modificarea și completarea Inventarului bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Bosanci, județul Suceava, înscris în anexa la Hotărârea nr. 26/31.05.2012 cu modificările și completările ulterioare.

Terenul propus spre concesionare din tarla Tribălți, este teren extravilan, în suprafața totală de 6173 mp, format din două imobile, identificate cu nr. de carte funciară 336 în suprafața de 2389 mp și nr. de carte funciară nr. 42086 în suprafața de 3784 mp. Ambele imobile au categoria de folosință altele, sunt situate în vecinătatea vestică a imobilului identificat cu CF 39035, înscris în cartea funciară a comunei cadastrale Ipotești, și practic face parte din corpul de teren "Iazul Dinului ( CF 39035)", fiind pretabile pentru activitatea de piscicultură.

Terenurile descrise anterior nu sunt pretabile pentru agricultură, fiind neutilizate de nimeni, au suprafețe mici și cu o lățime de doar câțiva metri pe alocuri, neputând fi utilizate sau amenajate de sine stătător și având în vedere sesizările proprietarilor de terenuri arabile din imediată vecinătate, cu privire la faptul că zona este neîngrijită și degradată, fiind năpădite de vegetație necontrolată și pe care sunt abandonate necontrolat diverse deșeuri, provocând poluarea mediului înconjurător și luând în considerare faptul că amenajarea și întreținerea zonei, de către primăria comunei Bosanci, ar presupune cheltuieli suplimentare la bugetul local, consideră concesionarea acestor suprafețe ca fiind necesară și oportună.

Având în vedere caracteristicile terenului, propunem ca nivelul minim al valorii redevenței de la care se pornește licitația să fie conform studiilor de evaluare făcute pe terenuri similare, prin aceasta urmărindu-se obținerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei.

În prezent terenul propus pentru a fi concesionat nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii. Terenul este liber de sarcini.

#### 2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea

## **2.1.Motivația pentru componenta economică și socială**

Din punct de vedere economic concesionarea celor două suprafețe duce la administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Bosanci, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei.

Nu poate fi neglijat nici impactul economic generat de promovarea unei imagini îngrijite și bine administrate a comunei, crearea unui climat care să atragă și investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității.

## **2.2.Motivația pentru componenta financiara**

Din punct de vedere financiar concesionarea celor două suprafețe de teren va duce la obținerea unor beneficii din venituri suplimentare la bugetul local, constând în venituri din redevență, din taxa pe teren aplicabilă terenurilor concesionate conform Codului fiscal.

## **2.3.Motivația pentru componenta de mediu**

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei, cu efecte asupra sănătății populației;
- Utilizarea durabilă a resurselor;
- Îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere, evitarea degradării solului.

## **3. Nivelul minim al redevenței**

La inițierea procedurii de stabilire a modului de calcul al redevenței au fost avute în vedere următoarele criterii:

- Valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- Corelare a redevenței cu durata concesiunii

Valoarea de piață a terenului este de 9209 lei , stabilită prin raportul de evaluare nr. ..../..... întocmit de expert evaluator .....

Cuantumul redevenței stabilit în baza valorii de piață:  
9209 lei, 25 ani=368,36 lei/an plătită în 25 ani

## **4. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune**

Potrivit prevederilor Ordonanța de Urgență 57/2019, privind Codul administrativ, modalitate de acordare a contractului este închiriere prin licitație publică deschisă.

Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile caietului de sarcini, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Bosanci.

## **5. Durata estimată a concesiunii**

Durata încheierii contractului de concesiune este de **25 ani** la data semnării contractului cu posibilitatea de prelungire cu acordul comun al părților.



## 6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

După aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini prin Hotărâre a Consiliului local Bosanci se va proceda la publicarea anunțului publicitar.

Data limită de depunere a ofertelor se va realiza în 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data publicării anunțului de licitație.

Licitația va avea loc în termen de 3 zile de la data limita prevăzută pentru depunerea ofertelor.

Ofertantul a cărei ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de 5 zile de la data licitației.

Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de 7 zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, eventualele contestații fiind rezolvate anterior.

## 7. Avize

Terenul – obiect al concesiunii - nu este încadrat în condițiile speciale, cum sunt protejarea secretului de stat, material cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte, în consecință nu sunt necesare obținerea de avize.

Întocmit,  
Insp. Drăgoi Lucia



## CAIET DE SARCINI

privind concesiunea prin licitație publică deschisă a două imobile amplasate extravilan, în suprafață totală de 6173 mp, identificate cu CF 336 în suprafață de 2389mp și CF 42086 în suprafață de 3784 mp, categoria de folosință altele, aparținând domeniului privat al comunei Bosanci, județul Suceava

### 1. Informații generale privind obiectul concesiunii

#### 1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul propus spre concesiune din tarla Tribălți, este teren extravilan, în suprafață totală de 6173 mp, format din două imobile, identificate cu nr. de carte funciară 336 în suprafață de 2389 mp și nr. de carte funciară nr. 42086 în suprafață de 3784 mp. Imobilele sunt situate în vecinătatea vestică a imobilului identificat cu CF 39035, înscris în cartea funciară a comunei cadastrale Ipotești, și practic face parte din corpul de teren "Iazul Dinului ( CF 39035)".

#### 1.2 Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Terenul are categoria de folosință altele și este pretabil pentru activitatea de piscicultură, fiind un corp comun cu imobilul identificat cu CF 39035 a comunei cadastrale Ipotești.

#### 1.3 Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Prin concesiunea terenului, concedentul urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul local.

Din punct de vedere financiar și economic concesiunea celor două suprafețe duce la administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Bosanci, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei, constând în venituri din redevență, din taxa pe teren aplicabilă terenurilor concesionate conform Codului fiscal. Nu poate fi neglijat nici impactul economic generat de promovarea unei imagini îngrijite și bine administrate a comunei, crearea unui climat care să atragă și investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității.

Din punct de vedere al mediului concesiionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesiionar cu privire la respectarea tuturor clauzelor de protecția mediului.

### 2. Condiții generale ale concesiunii.

#### 2.1 Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesiionar în derularea concesiunii

La expirarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de sarcini bunul închiriat.

La încetarea, din orice cauza, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

Bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit și libere de orice sarcini;

Bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere vor fi dobândite de proprietar de la chiriaș contra unei sume de bani stabilite pe baza de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe baza de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.

Bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, vor rămâne în proprietatea și posesia chiriașului.

## **2.2 Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare**

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune, în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Prin activitatea ce o va presta, concesionarul nu va perturba liniștea și ordinea publică a celor din jur.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

În cursul lucrărilor de amenajare sau exploatare și după terminarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel, suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune.

## **2.3 Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență**

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a terenului concesiionat ca și a bunurilor realizate prin grija acesteia.

## **2.4 Interdicția subconcesiunii bunului concesiionat**

Concesionarul nu poate subconcesiiona, în tot sau în parte, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune, conform art. 305 alin 1 din OUG 57/2019.

Concesionarul este obligat să întrebuințeze bunul imobil potrivit destinației sale.

## **2.5 Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesiionat pe durata concesiunii**

Concesionarul nu poate închiria bunul concesiionat.

## **2.6 Durata concesiunii**

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

## **2.7 Redevența minimă și modul de calcul al acesteia**

Prețul minim de pornire a licitației este suma de 368,36 lei/an, echivalentul a 74.80 EUR/an

(Conform curs BNR la data evaluată, 16.04.2021, respectiv 1 euro = 4,9243 lei), plătită de la data încheierii contractului. Ulterior prețul va fi indexat în funcție de coeficientul de inflație.

În cazul în care redevența nu este plătită în timp de 3 luni de la data scadentă, contractul de concesiune se va rezilia automat, fără preaviz.

Modalitățile și termenele de plată se stabilesc de comun acord al părților prin contractul de concesiune.

Pentru anii fiscali următori, redevența se va indexa în funcție de indicii de inflație aferent anului fiscal respectiv.

## **2.8 Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent**

Pentru a participa la licitația privind concesiunea suprafeței totale 6173 mp aparținând Comunei Bosanci, județul Suceava, persoanele fizice sau juridice, vor depune în contul concedentului deschis la trezoreria Suceava sau la casieria instituției, o taxă de participare în valoare de 300 lei (se achită de fiecare ofertant în parte și nu se va restitui nici unuia dintre ofertanți) și o garanție de participare care este de 200 lei.

Ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare, la cerere, după data încheierii contractului de concesiune cu ofertantul câștigător.

Autoritatea contractantă va reține garanția pentru participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu constituie garanția de buna execuție în perioada de valabilitate a ofertei.
- c) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea contractului de concesiune sau dacă refuză încheierea contractului.

Garanția de participare se va prezenta în original, de către toți ofertanții, la Primăria Comunei Bosanci, atașat la formularul « Scrisoare de înaintare ».

Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantum, forma și având perioada de valabilitate solicitate în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor.

Perioada de valabilitate a garanției de participare este cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei - 90 de zile de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

În cazul unei contestații depuse și respinse de către organele abilitate să soluționeze contestația, autoritatea contractantă va reține contestatorului garanția de participare.

Ofertantului câștigător i se va restitui garanția de participare, numai după constituirea garanției de bună execuție.

La data semnării contractului concesiionarul va constitui garanție de bună execuție, în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 și se achită la casieria Instituției.

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la reținerea sumelor datorate, inclusiv a penalităților, din garanția depusă de concesiionar la semnarea contractului de concesiune.

## **2.9 Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii**

Terenul – obiect al concesiunii - nu este încadrat în condițiile speciale, cum sunt protejarea secretului de stat, material cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte. Terenul este pretabil pentru piscicultură.

### **3. Desfășurarea procedurii de concesionare**

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 (doua) oferte valabile, în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, conform art. 314 alin I 5.

La data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație obligatoriu, reprezentanții ofertanților nefiind obligați de a fi prezenți.

La deschiderea ședinței de licitație, președintele comisiei sau un membru desemnat de acesta va prezenta membrii comisiei și va anunța și numele ofertanților.

Președintele comisiei de licitație anunță prețul minim de pornire a licitației conform HCL .....

După analizarea conținutului plicurilor depuse ce conțin documentele de calificare, și dacă cel puțin doi ofertanți îndeplinesc condițiile minime de calificare se trece la deschiderea plicurilor cu oferta propriu-zisă, consemnarea acestora vor fi făcute într-un proces verbal care va fi semnat de toți membrii comisiei și de ofertanți.

În procesul verbal se vor consemna de asemenea: nominalizarea ofertantului a cărui ofertă de preț a fost declarată câștigătoare.

În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător se va consemna această situație în procesul verbal și se va organiza o nouă licitație la o dată ulterioară.

### **4. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

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

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

Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate deține doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent (90 zile).

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

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesată.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere de returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențiale până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după acea dată.

La licitație participă persoane fizice sau juridice, având naționalitate română sau străină.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertanții transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior care se înregistrează în ordinea primirii lor, în Registrul general, apoi registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

## 5. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

Contractul de concesiune a bunurilor proprietate private încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

În situația prevăzută la lit. b), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta măsură.

În cazul nerespectării din culpa a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se afla sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentul imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a acestor situații.

Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune în situația prevăzută la lit. b) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la lit. c) și d), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la lit. e), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

Primar,  
Miron Neculai



Președinte de ședință,

Contrasemnează pentru legalitate:  
Secretarul general al U.A.T. comuna Bosanci,

## DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

- Cap.I. Informații generale privind proprietarul
- Cap.II Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii
- Cap.III. Caiet de sarcini
- Cap.IV Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor
- Cap.V. Informații privind criteriul de atribuire
- Cap.VI. Instrucțiuni privind modul de utilizare al cailor de atac
- Cap.VII.Informații privind clauze contractuale obligatorii
- Cap.VIII. Formulare:
  - Model anunț publicitar
  - Formular ofertă
  - Model contract de închiriere

### Cap. I. INFORMATII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

Denumirea -**COMUNA Bosanci**

Codul fiscal -**4244156**

Adresa – **str. Sucevei, nr. 1, COMUNA Bosanci, SAT Bosanci, JUDEJUL Suceava**

Numarul de telefon -**0230/ 527001**

Numarul de fax -**0230/ 527256**

Adresa de e-mail -**primariabosanci@yahoo.com**

### Cap.II Instrucțiuni privind modul de organizare și desfășurare a procedurii;

#### 2.1. Forma de concesiune

Forma de concesiune se va realiza în conformitate cu prevederile documentației de atribuire prin licitație deschisă cu oferte în plic sigilat.

Cadrul legislativ de referință:

- Ordonanța de Urgență 57/2019 , privind Codul administrativ ;
- Orice alte acte normative relative la obiectul caietului de sarcini.

#### 2.2. Desfășurarea procedurilor de concesiune

Procedura de licitație se va desfășura astfel :

1. Orice ofertant poate solicita clarificări în condițiile legii, iar proprietarul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări

2. Proprietarul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

3. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea transmiterea răspunsului acesteia la care persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

4. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în

registru de intrare a documentelor la Primăria comunei Bosanci și apoi în registru de oferte notându-se și ora înregistrării ofertei. plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin hotărârea Consiliului local Bosanci, la data și ora fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.

5. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

6. În deschiderea ședinței Președintele comisiei de licitație anunță:

- Componenta comisiei de licitație;
- Suprafața de teren ce se închiriază;
- Nivelul de pornire al chiriei minime obligatorii;
- Denumirea și numărul de ordine al ofertanților - stabilit în funcție de data și ora depunerii documentelor în vederea participării la licitație.
- Modul de desfășurare a ședinței de licitație, asigurându-se ca fiecare ofertant a înțeles această procedură și răspunde la eventualele întrebări puse de ofertanți.
- Președintele comisiei va aduce la cunoștința ofertanților neacceptarea de obiecții, sugestii sau derogări de la procedură din partea ofertanților.

7. Deschiderea ofertelor va avea loc la data și ora menționate în anunțul publicitar, în prezența ofertanților sau a persoanelor care reprezintă ofertanții la licitație, în baza împuternicirii acordate de aceștia, comisia de licitație procedează la identificarea ofertanților și la deschiderea plicurilor exterioare conținând documentele de participare ale ofertanților prezenți.

8. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în "Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor" și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

9. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 7 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

### **Cap. III Caiet de sarcini**

Conform anexei nr. 3 la proiectul de hotărâre

### **Cap. IV Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**

Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registru de Oferte, precizându-se data și ora.

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

A. Documentele pentru ofertanta persoane juridice:

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului
  - certificatul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului;
  - certificatul constatator, emis de Oficiul registrului Comerțului;
2. Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a concesiunii și de exploatare:
  - certificate constatatoare emise de instituțiile abilitate care să confirme achitarea obligațiilor exigibile de plată față de bugetul local și bugetul consolidat al statului valabile la data deschiderii ofertelor.



- declarație pe propria răspundere ca nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară.
- 3. Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia.
- 4. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare și garanția de participare la licitație.
- 5. O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
  - B. Documente pentru ofertanți persoane fizice:
    - 1. Certificatul fiscal privind impozitele și taxele locale, emis de primăria localității în care domiciliază.
    - 2. Documente care dovedesc identitatea, nume prenume, adresa.
    - 3. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare și garanția de participare la licitație.
    - 4. Declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

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

- Oferta financiară privind valoarea redevenței : \_lei/an.
- Oferta va cuprinde formularul de ofertă propriu zisă și va fi semnat de ofertant în original.
- Ofertele primite și înregistrate după termenul limita de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și se vor înapoia ofertanților fără a fi deschise.
- Plicurile interioare găsite după deschiderea plicurilor exterioare, nesigilate, conduc la respingerea ofertei ca fiind neconforma.

Ofertele vor fi numerotate, semnate și ștampilate pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în contract

Pe plicul interior se va scrie:

Denumirea ofertantului și sediul social (domiciliul) al acestuia. Acest plic va conține oferta financiară. În cazul în care ofertantul va delega un reprezentant la ședința de deschidere a ofertelor atunci acesta va prezenta autorității contractante o împuternicire din partea ofertantului precum și o copie după actul de identitate.

#### **Cap. V Criterii de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare**

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

- **cel mai mare nivel al redevenței.**

#### **Cap . VI Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac**

În termen de 3 zile de la primirea raportului (proces-verbal) al comisiei de evaluare concedentul procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți participanți despre respingerea ofertei.

La solicitarea ofertanților respinși (făcută în termen de 3 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertei lor) concedentul va transmite o copie după procesul-verbal de evaluare a ofertelor. În termen de 3 zile de la primirea acestor copii, ofertanții respinși pot face contestație cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legate care reglementează procedura concesiunii.

Comisia de soluționare a contestațiilor este obligată sa soluționeze aceste contestații in termen de 24 de ore de la primirea lor.

Contestațiile vor fi soluționate de o comisie formată din 5 membrii numiți de autoritatea publica concedenta din comisie nu pot face parte persoane care au fost membrii ai comisiei de evaluare.

In situația în care contestația este fondată, concedentul va anula licitația prin dispoziție motivata si va organiza o noua licitație.

In cazul unui răspuns negativ la contestația depusa de către ofertantul respins, aceasta va putea introduce in condițiile prevăzute de lege, acțiune la instanța judecătorească competentă.

### **Cap. VII Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii**

- Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar;

- Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul concesiunii; concesionarul este obligat sa plătească redevența;

- Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

- La încetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen, concesionarul este obligat sa restituie proprietarului in deplina proprietate terenul împreună cu toate investițiile realizate pe acesta;

### **Cap. VIII Formulare**

- Model de anunț publicitar
- Formular de ofertă

Primar,  
Miron Neculai



## MODEL ANUNȚUL PUBLICITAR

privind închirierea unei suprafețe de teren

La sediul Primăriei comunei Bosanci , situat în comuna Bosanci , sat Bosanci, str. Sucevei, nr. 1 , județul Suceava va avea loc la data de ..... , ora ..... ,00, licitație publică deschisă în vederea atribuirii prin concesionare a două imobile amplasate în extravilanul comunei Bosanci, în suprafață totală de 6173 mp, identificat cu identificate cu CF 336 în suprafață de 2389 mp și CF 42086 în suprafață de 3784 mp, categoria de folosință altele, aparținând domeniului privat al comunei Bosanci, județul Suceava.

Terenul menționat mai sus se concesionează pe o durată de 25 ani, iar redevența minimă de pornire a licitației este de 368.36 lei/an

Caietul de sarcini împreună cu Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare se pun la vânzare cu prețul de 50 lei.

1. **Procedura de concesionare:** -LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ.
2. **Lansarea anuntului publicitar** în 3 zile de la data aprobării documentației de închiriere prin hotărâre de Consiliu local
3. **Criteriul de atribuire** al contractului de închiriere este cel mai mare nivel al redevenței oferite -lei/an
4. **Garantia de participare** - în cuantum de 200 lei pentru obiectul concesionării.  
Valoarea garanției de participare și modul de constituire al acesteia este prezentat în cap. 2.8 -CAIET DE SARCINI
5. **Caietul de sarcini** se poate procura începând cu data publicării anunțului publicitar de la sediul Primăriei Bosanci, județul Suceava
6. **Termenul limită de depunere a ofertelor** este data de ..... ora ..... la registratura Primăriei Bosanci, județul Suceava
7. **Data primirii solicitării de clarificări** \_\_\_\_\_
8. **Deschiderea și evaluarea ofertelor** va avea loc în data de..... ora ..... la sediul primărie Bosanci, județul Suceava
9. **Valabilitatea ofertelor** 90 zile de la data depunerii.
10. **Limba de redactare a ofertei** - Româna.
11. **Comunicarea rezultatului licitației** -în termen de ..... de la stabilirea ofertei
12. **Informații suplimentare** la sediul Primăriei Bosanci, din str. Sucevei, nr. 1, com. Bosanci, județul Suceava, tel 0230 527 001, email [primariabosanci@yahoo.com](mailto:primariabosanci@yahoo.com). persoana de contact Bivol Zamfir secretar general UAT Bosanci.

Primar,  
Miron Neculai

# Formular de ofertă

Către Consiliul Local al Comunei Bosanci

Examinând documentația de atribuire .....ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să concesionăm la prețul de ..... lei/an( cifre și litere) suprafața de ..... Mp.

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o perioadă de 90 de zile, de la data depunerii ofertei și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Până la încheierea și semnarea contractului de concesionare cu această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilă câștigătoare, vor constitui un contract angajat între noi.

Am înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilă ca fiind câștigătoare, să constituim cu titlu garanția o sumă în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data

Semnătura ofertant