ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA - **COMUNA BOSANCI**
Str. Sucevei, nr. 1, tel. 0230 527 001, fax. 0230 527 256
www.comunabosanci.ro, registratura@comunabosanci.ro

CONSILIUL LOCAL BOSANCI

HOTĂRÂREA Nr. 60 din 09.09.2025

privind aprobarea concesionării prin licitație publică cu oferte în plic închis a terenului cu suprafața de 800 mp situat în intravilanul satului Bosanci, înscris în CF 45759, proprietate privată a Comunei Bosanci, pentru realizarea obiectivului „Spălătorie auto”

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- Prevederile art. 297 alin (1) lit. b), art. 362 alin (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare
- Prevederile art. 302-314, art. 316-331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- Prevederile art. 866, art. 871-873 din legea 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Bosanci înregistrat sub nr. 8185 din 04.08.2025;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 26/31.05.2012 privind aprobarea inventarului domeniului privat al comunei Bosanci, modificat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 45/24.07.2025, poziția 222 din Anexa;
- Avizul nr. 3434/29.07.2025 și înregistrat cu nr. 8074/31.07.2025 al Administraţiei Naţionale a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale şi al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului naţional de apărare;
- Avizul nr. 8566/14.07.2025 și înregistrat cu nr. 7315/15.07.2025 al Agenției Naționale pentru Mediu și Arii protejate;
- Extrasul de carte funciară, plan de amplasament și extras de plan cadastral nr. 45759 Bosanci;
- Raportul de evaluare nr. 2216/24.07.2025 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR PFA Rață Vasile și înregistrat cu nr. 7762/24.07.2025;
- raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 8609 din 18.08.2025;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul consiliului local Bosanci înregistrat sub numerele 9430/09.09.2025;

În temeiul dispoziţiilor art. 129, alin (2) lit. c), alin (6) lit. b), art.139 alin (3) lit. g), art.196 alin (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Consiliul Local al comunei Bosanci

Adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică cu ofertă în plic închis a terenului proprietate privată a comunei Bosanci, cu suprafața de 800 mp, situat în intravilanul satului Bosanci, str. Ion Irimescu, categoria de folosință pășune înscris în CF 45759, identificat conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre pentru realizarea obiectivului “Spălătorie auto”.

Art. 2. Se aproba Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică cu oferte în plic închis a terenului în suprafața de 800 mp pentru realizarea obiectivului spălătorie auto cuprins în Anexa 2, ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, conform Anexei 3 la prezenta hotărâre, pentru prețul minim de pornire al licitației pentru redevența anuală este de 1200 lei/an.

Art. 4. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune pentru realizarea obiectivului spălătorie auto, incluzând si Caietul de sarcini, pentru concesionarea terenului în suprafață 800 mp, situat în intravilanul satului Bosanci, aflat în domeniul privat al comunei Bosanci cuprinsă în Anexa 4, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă Modelul de contract de concesiune pentru concesionarea prin licitație publică a terenurilor, conform anexei nr. 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 6. Se aprobă durata concesiunii pentru suprafață de 800 mp, teren intravilan, categoria de folosință pășune, înscris în CF 45759 Bosanci pentru o perioadă de 25 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional pentru o durată însumată de cel mult 49 de ani.

Art. 7. **(1)** Pentru suprafața concesionată, concesionarul se obligă la plata taxei pe teren conform prevederilor Codului Fiscal și a Hotărârilor Consiliului Local Bosanci privind taxele și impozitele locale.

(2) Se aprobă indexarea anuală cu indicele de inflație comunicat de INS anual a redevenței stabilită după procedura de licitație, și se va achita pe toată durata de valabilitate a contractului.

(3) Pentru plata cu întârziere se percep majorări privind creanțele bugetare locale, conform legislației în vigoare.

(4) Contravaloarea redevenței va fi achitată anual până la data de 31 martie, fie prin ordin de plată al Comunei Bosanci deschis la Trezoreria mun. Suceava, fie la casieria unității. Pentru primul an se va stabili proporțional, pentru perioada rămasă până la finalul anului, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului de concesiune,

Art. 8. Se aprobă obligația ca termenul pentru obținerea Autorizației de construire și pentru începerea lucrărilor să fie de cel mult de 2 ani de la data intrării în vigoare a Contractului de concesiune. În caz contrar concesionarea își pierde valabilitatea.

Art. 9. Se aproba Comisia de evaluare, cu următoarea componență:
(1) Se aprobă membri comisiei în următoarea componență:
- Găitan Nistor, viceprimarul comunei Bosanci – președinte comisie;
- Croitor Ioan, consilier local – secretar comisie;
- Ieremie Liviu, consilier local – membru comisie;
- Bivol Ioan, consilier local – membru comisie;
- Reprezentant ANAF – membru comisie.

(2) Se aprobă membri supleanți în următoarea componență:
- Ciutac Constantin, consilier local – membru supleant;
- Șutu Dorin, consilier local – membru supleant;
- Reprezentant ANAF – membru supleant.

Art. 10. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent.

Art. 11. Se împuterniceşte primarul comunei Bosanci pentru semnarea contractului de concesionare și luarea măsurilor necesare pentru aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 12. Secretarul general al comunei va asigura comunicarea prezentei hotărâri autorităților si instituțiilor interesate, Instituției Prefectului si aducerea la cunoștință publică prin afișarea in monitorul oficial al instituției la adresa www.comunabosanci.ro

Preşedinte de şedinţă,

…….

Contrasemnează pentru legalitate:
Secretarul general al U.A.T. Comuna Bosanci,
Lucia DRĂGOI

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. **60/09.09.2025**			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate absolută	09.09.2025	
2	Comunicarea către primar	12.09.2025	
3	Comunicarea către prefectul județului	12.09.2025	
4	Aducerea la cunoștința publică	12.09.2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	12.09.2025	
6	Hotărârea are caracter normativ și devine obligatorie		
Acestă hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al Comunei Bosanci în şedinţă ordinară cu un număr de **……... voturi „pentru“, ……... voturi „împotrivă“ şi ……... „abţineri“**, din numărul total de 15 consilieri locali în funcţie şi ……. consilieri locali prezenţi la şedinţă.			

Anexa 2 la HCL ..... / .....

Aprobat, primar
Neculai MIRON

STUDIUL DE OPORTUNITATE

CAPITOLUL I. – *Date generale*

Studiul de oportunitate este parte componenta a documentației de atribuire, se elaborează de către concedent din inițiativa sa pe baza propunerii de concesionare făcută de persoana interesata, si se aproba prin hotărâre de consiliu local.

În conformitate cu prevederile art. 309 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Comuna Bosanci a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesionarii terenului intravilan in suprafața de 800 mp înscris în CF 45759, urmare a interesului unor persoane fizice în vederea dezvoltării unei afaceri, pentru realizarea obiectivului „spălătorie auto".

Acest proiect valorifica suprafața de 800 mp teren intravilan in beneficiul dezvoltării mediului de afaceri pentru comunitatea Bosanci.

CAPITOLUL II. – Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Acest proiect valorifică suprafața de 800 mp, categoria de folosință pășune înscris în CF 45759, situat în intravilanul satului Bosanci, str. Ion Irimescu ce aparține domeniului privat al comunei Bosanci fiind identic cu poziția nr. 222 din Hotărârea Consiliului Local nr. 26/31.05.2012 modificată și completată prin hotărârea Consiliului Local nr. 45 / 24.07.2025.

Acest lot de teren intravilan nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul legilor retrocedării proprietăților, nu este grevat de sarcini, nu face parte din amenajament pastoral al comunei Bosanci si nu face obiectul vreunui litigiu.

Terenul descris mai sus propus pentru concesionare va fi utilizat în vederea realizării obiectivului „spălătorie auto", în condițiile legii 50/1991 a autorizării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare a unei spălătorii și cu respectarea PUG Bosanci.

Suprafața de teren supusa concesiunii se află într-o zonă cu acces facil la infrastructura rutieră și are are acces la următoarele facilități (max 50 ml distanta):

- Retea de apa – are acces direct.
- Retea de canalizare – are acces direct
- Retea electrica - exista posibilitatea de racordare.
- Retea de alimentare cu gaze naturale – are acces direct.

Titularul dreptului de concesiune va depune documentațiile necesare în vederea obținerii avizelor necesare pentru racordarea obiectivului de investiții la utilitățile publice necesare.

CAPITOLUL III. – Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesionarii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențial maxim, atât din punct de vedere al autorității publice locale, cat și din punct de vedere al

concesionarului.

1. Motive economice

- Dezvoltarea serviciilor de tip spălătorie auto răspunde cererii crescute generate de numărul mare de autovehicule din localitate și din zonele limitrofe.

-Crearea unei activități comerciale viabile contribuie la dinamizarea mediului economic local și atrage posibile investiții conexe (service auto, stații ITP, vulcanizare, magazine auto etc.).

-Prin concesionarea terenului, unitatea administrativ-teritorială obține venituri constante și predictibile la bugetul local.

2. Motive financiare

-Concesionarea terenului asigură un flux stabil de venituri prin redevența anuală, fără ca autoritatea publică să facă investiții suplimentare.

-Investiția privată pentru realizarea spălătoriei auto (amenajare teren, construcții, instalații moderne, echipamente tehnologice) se ridică la o valoare considerabilă, ceea ce demonstrează capacitatea de atragere a capitalului privat pentru dezvoltarea infrastructurii de servicii locale.

-Activitatea desfășurată va genera taxe și impozite locale (impozit pe clădiri și terenuri, taxe pe activitatea economică), sporind veniturile UAT.

3. Motive sociale

-Realizarea investiției presupune crearea de locuri de muncă directe (personal operare spălătorie, casierie, mentenanță) și indirecte (colaborări cu furnizori de echipamente, servicii de mentenanță și produse de curățenie).

-Asigură populației un serviciu necesar și modern, contribuind la creșterea calității vieții și la satisfacerea cerințelor cetățenilor.

-Încurajează spiritul antreprenorial și implicarea sectorului privat în dezvoltarea comunității locale.

4. Motive de mediu

-Investiția va respecta legislația de protecție a mediului prin implementarea unor sisteme moderne de colectare, filtrare și reciclare a apei utilizate.

-Spălătoria va fi dotată cu echipamente moderne, prevenind poluarea solului și a apelor subterane.

-Comparativ cu spălarea autovehiculelor în spații neamenajate, investiția propusă elimină riscul de poluare accidentală și asigură protecția resurselor naturale.

-Gestionarea eficientă a deșeurilor.

CAPITOLUL IV. – Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă propusă este de 1200 lei/an, stabilită în funcție de valoarea de piață a terenului, și de specificul activității propuse determinat pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR

Nivelul final va fi stabilit de Comisia de licitație după finalizarea procedurii de licitație publică cu oferte în plic închis.

Redevența, indexata anual cu indicele de inflație, se achita in fiecare an pana la data de 31 martie pentru anul in curs. Pentru primul an se va stabili proporțional, pentru perioada rămasă până la finalul anului, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului de concesiune.

CAPITOLUL V. – Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată și justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizata pentru atribuirea contractului este licitația cu oferte în plic închis, organizata în conformitate cu prevederile art. 314 din Codul administrativ aprobat prin O.U.G.

nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL VI. – Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de 25 ani cu posibilitatea de prelungire, la solicitarea concesionarului, prin încheierea unui act adițional pentru o durată însumată de cel mult 49 de ani, în conformitate cu prevederile legale in vigoare la data solicitării prelungirii.

CAPITOLUL VII. – Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Pentru realizarea procedurii de concesiune a terenului se estimează un număr de 60 de zile, de la data aprobării prin hotărâre de consiliu local a concesiunii, în conformitate cu termenele prevăzute de Codul administrativ aprobat prin OUG 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL VIII. – Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare

Conform avizului nr. 3434/29.07.2025 suprafața de teren, proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

CAPITOLUL IX. – avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente

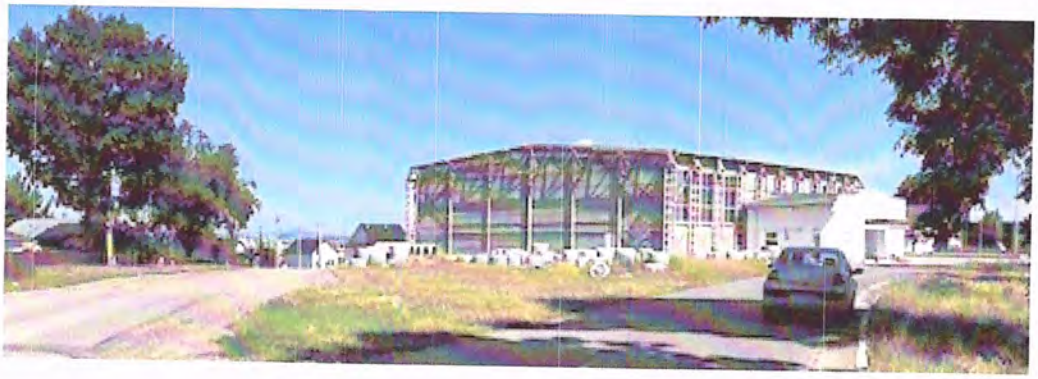
Conform avizului nr. 8566/ 14.07.2025 suprafața de teren, proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu este amplasat în interiorul limitelor ariilor naturale protejate.

Avizat legalitate
Secretarul general al comunei, Drăgoi Lucia

RATA VASILE - P.F.A.

Identificare: CUI 35302427 ; F33/1209/2015
Adresa: Suceava, str. Universităţii nr. 19, bloc B, sc. A, ap. 1

Nr. 2216/24.07.2025



COMUNA BOSANCI
NR. 7762 DIN 24.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN, 800mp *(CF 45759, UAT Bosanci)*

Beneficiar:
Primăria BOSANCI

Amplasament:
Loc. Bosanci, str. Ion Irimescu, comuna Bosanci, judeţul Suceava



ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
RATA VASILE
Legitimaţia Nr. 15714
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

Exemplar nr. 2

Suceava – Iulie 2025

Date, informaţiile, precum şi conţinutul prezentului Raport de Evaluare sunt confidenţiale; acestea nu pot fi copiate, transmise sau utilizate în alt scop decât pentru cel menţionat. Eventuala utilizare a acestora, de către terţi, poate fi făcută doar cu acordul scris al autorului şi clientului.

1. SINTEZA EVALUĂRII

1.1 Scopul lucrării:

Prezentul raport de evaluare este întocmit la solicitarea Primăriei Bosanci, jud. Suceava, in scopul estimării valorii de piață pentru proprietatea imobiliară:

SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafața teren (mp)	Categorie utilizare
Primăria Bosanci	Intravilan Bosanci, str. Ion Irimescu, zonă Sala de Sport	**CF 45759**	**800mp**	Păşune

1.2. Motivul evaluării

Estimarea valorii de piață, pentru proprietatea imobiliară solicitată, în conformitate cu Standarde de Evaluarea Bunurilor, valabile 2025, respectiv:

- Valorificare proprietate imobiliară în conformitate cu prevederile legale

Este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop decât cel menționat.

1.3. Clientul / Beneficiarul lucrării

Clientul / Beneficiarul prezentului raport de evaluare este:

- Primăria comunei Bosanci, județul Suceava (în calitate de CLIENT)
  Identificare:
  - *727045, Bosanci,*
  - *CUI: 4244156*

  Reprezentant:
  - *D-l Neculai MIRON, în calitate de primar*

Contact: Tel: 0230 527 001, Fax. 0230 527 256, Email: www.primariabosanci@yahoo.com

1.4. Identificarea activului

Activul evaluat este prezentat în Extras CF nr.45759 Bosanci:
Locație:

727045, Loc. Bosanci, str. Ion Irimescu, jud. Suceava, intravilan

Dreptul de proprietate:

- *A1: teren800mp*
- *B1: drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1, Comuna Bosanci– domeniul privat*

Sarcini CF:

- *NU SUNT*

1.5. Rezultatul raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025. Tipul valorii estimate în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea de piață. Baza de evaluare o constituie valoarea de piață care se definește în conform *SEV 100 Cadru general.*

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

Concluzii: Proprietatea imobiliară studiate,în vederea stabilirii valorii de piață, este caracterizată prin:

- Există documentație cadastrală avizată OCPI Suceava, respectiv Extras CF nr.45759 (Cerere nr. 47320 din 24.06.2025).
- Dreptul de proprietate, definită conform SEV230 (IVS 230), pentru proprietatea imobiliară:
  - Terenul cu suprafața măsurata 800mp, conform CF nr.45759, aparține *Comuna Bosanci domeniul privat.*

Mențiune: Modalitatea de valorificare, licitație pentru concesionare

Analiza caracteristicilor terenului evaluat:

- Terenul este amplasat în intravilan ce aparține de comuna Bosanci, sat Bosanci, categoria de folosință pajiște
- Terenul este lângă Sala de Sport din comuna Bosanci, dar și în vecinătatea Cimitir
- Faptic, și conform referință din CF nr.45759, terenul nu este împrejmuit

Data de referință: evaluare proprietate la data 24 Iulie 2025. Curs de schimb: 1 Euro = 5,0724Lei

Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator în perioada Iulie 2025, în prezența reprezentantului din partea CLIENT.

Estimările realizate in raport sunt în conformitate cu *Standarde de Evaluare a Bunurilor*, ediția 2025, respectiv:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS - Cadru general),
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- **SEV 102** - Implementare (IVS 102),
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** - Tipuri ale valorii
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Observații:

- Suprafețele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafețele menționate în documentația cadastrală anexată.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, și, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locația și limitele proprietății din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.
- Acest raport de evaluare are menirea de a estima o valoare a proprietății, identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Rezultatele abordărilor aplicate au fost obținute prin:

- Abordarea prin PIAȚĂ (Comparației)
- Abordarea prin VENIT (Capitalizare)

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte cuprinse în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este surprinsă de abordare prin COMP eventual VENIT, funcție de certitudinea datelor și informațiilor primite, precum și cele culese din piață.

Valoarea de PIAȚĂ, valoare redevență

În opinia evaluatorului, pentru proprietatea imobiliară analizată, în condițiile de piața existente, la data prezentei, în condițiile legii, **valoarea de piață,** respectiv **valoarea redevenței** lunare, sunt:

SPECIFICARE proprietate	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafața teren mp	Categorie utilizare	Valoare inventar (Lei) *	Valoare PIAȚĂ lei	Valoare redevență (Lei/lună)**
TEREN Intravilan Bosanci	str. Ion Irimescu, (zonă Sala de Sport, Cimitir Bosanci)	**CF 45759**	**800mp**	Pășune	5530	**29.600**	**100**

* Conform document Completări la Inventarul 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

**Se presupune un indice de actualizare normal, prevăzut în condiții legale

Mențiuni:

- valoarea este fără TVA;
- valoarea nu include valoarea terenului și a eventualelor părților în cotă indiviză;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei Iulie 2025;
- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu este pentru asigurare;

Observații:

- *Valorile sunt valabile pentru data de 24 Iulie 2025:* ***1€ = 5,0724Lei***
- *Valorile prezentate NU conțin TVA.*
- *Valorile unitare estimate corespund tranzacțiilor locale (Primăria Bosanci)*

1.6. Certificare

Suprafețele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafețele menționate în documentația cadastrală anexată.

Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, și, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locația și limitele proprietății din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.

Acest raport de evaluare are menirea de a estima o valoare a proprietății, identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Prin prezenta se certifică, cu bună credinţă următoarele:

- Analizele şi concluziile reflectă realitatea faptelor, limitate la ipotezele şi condiţiile prezentate în raport, de asemenea, acestea reprezintă concluziile profesionale şi imparţiale ale evaluatorului
- Evaluarea este efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediţia 2025 şi Codul de Etică al evaluatorului; oferă o perspectivă obiectivă şi imparţială asupra proprietăţii evaluate
- La data întocmirii raportului evaluatorul este membru titular al ANEVAR şi deţine competenţele necesare realizării evaluării
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de altă natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele existente în standardele de evaluare valabile la data raportului, respectând Codul etic al profesiei de evaluator.
- Evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare.

Evaluatorul îşi declară competenţa în evaluarea proprietăţii:

- Este evaluator autorizat ANEVAR, specializarea EI + EPI
- A îndeplinit programul de pregătire profesională continuă
- Are încheiată asigurare de răspundere profesională

INTOCMIT
dr. ing. Vasile RATA - evaluator ANEVAR cod 15714
(Evaluator EPI + EI)



CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII 2
1.1 Scopul lucrării: 2
1.2. Motivul evaluării 2
1.3. Clientul / Beneficiarul lucrării 2
1.4. Identificarea activului 2
1.5. Rezultatul raportului de evaluare 2
1.6. Certificare 3
2. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 7
2.1. Activul supus evaluării 7
2.2. Clientul 7
2.3. Utilizarea desemnată 7
2.4. Utilizatorul desemnat = Beneficiar 7
2.5. Evaluatorul 7
2.6. Moneda 7
2.7. Data evaluări 7
2.8. Tip valoare utilizate 7
2.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului 7
2.10. Natura și sursa informațiilor 8
2.11. Ipoteze speciale 8
2.12. Specialist 8
2.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță 8
2.14. Tipul raportului 8
2.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 9
2.16. Declarația de conformitate 9
3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII 10
3.1. Identificare 10
3.3. Locație 11
3.5. Cea mai bună utilizare 12
3.6. Cea mai bună utilizare – Teren 12
4. STUDIU DE VANDABILITATE 13
4.1. Analiza pieței imobiliare 13
4.2. Analiza cererii 14
4.3.Echilibrul pieței 14
4.4.Oferta de piață. Piața locală 14
4.5.Comparabile - piața locală 15

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE....17
5.1. Premizele evaluării....17
5.2. Evaluarea terenului abordarea prinPIATA....17
5.3. Evaluare abordarea prin VENIT....18
6. RECONCILIEREA VALORILOR....20
6.1. Criterii reconciliere....20
6.2. Opinia finală....20
7. BIBLIOGRAFIE....21
ANEXE....21
A1.1. Extras CF nr.45759 Bosanci....22
A1.2. Documentar FOTO....24

2. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Activul supus evaluării

În conformitate cu prevederile contractului de evaluare încheiat cu clientul, respectiv solicitarea Primăria Bosanci (din data de 22.07.2025) activul supus evaluării este parcela de teren, proprietate privată a Primăriei Bosanci, conform tabelului:

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață teren	Categorie folosință	Valoare inventar (*)
1	Primăria BOSANCI	*Intravilan Bosanci, str. Ion Irimescu*	CF nr.45759 (cerere nr.47320/24.06.2025)	800mp	Pășune	5530Lei

* Conform document Completări la Inventarul 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

2.2. Clientul

Clientul prezentului raport de evaluare este:

- Primăria comunei Bosanci
- Amplasament subiect: Localitatea Bosanci, comuna Bosanci

2.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este valorificarea terenurilor, prin licitație în vederea concesionare

2.4. Utilizatorul desemnat = Beneficiar

Prezentul raport de evaluare este întocmit la solicitarea CLIENT, în conformitate cu interesele autorității locale Primăria Bosanci, în calitate de proprietar al parcelei de teren.

2.5. Evaluatorul

Nume evaluator:	RATA VASILE
Nr. legitimație ANEVAR:	15714
Specializarea ANEVAR:	EPI + EI
Pregătirea de bază:	dr. inginer științe tehnice
Identificare fiscală:	RATA VASILE - PFA

2.6. Moneda

Evaluarea este realizată în lei si in euro. Cursul de schimb este cel furnizat de către BNR pentru data evaluării, respectiv ***1 Euro = 5,0724Lei*** .

2.7. Data evaluări

Evaluare proprietate la data 24.07.2025.

2.8. Tip valoare utilizate

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025.
Tipul valorii estimate în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea de piață. Baza de evaluare o constituie valoarea de piață care se definește în conform *art.10.1, SEV 102*:

Valoarea de piață:„ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

2.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului

În vederea întocmirii lucrării, evaluatorul analizează solicitarea de evaluare; principalele activități au în vedere:

- Identificarea activului, pe baza extrasului CF și locația specificată, prin inspecție
- Identificarea comparabilelor reale, adecvate activului identificat, prin studiul ofertei din piața imobiliară locală eventual zonală, relevante,
- Identificarea ipotezelor în baza cărora are loc valorificarea activului:
  - în cazul studiat, activul evaluat reprezintă un teren pe care NU SE AFLĂ construcții al cărui drept de proprietate aparține solicitantului.
- Construcțiile existente pe teren (în prezentul caz = NU SUNT) sunt realizate în conformitate cu avizele și aprobările legale în vigoare, specificate în Contractele de vânzare.
- Evaluatorul nu a avut acces la conținutul contractelor de vânzare!

2.10. Natura şi sursa informaţiilor

Informaţiile utilizate au fost:

A. Informaţii puse la dispoziţia evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietăţii evaluate - adresă, identificare fizică pe teren
- Documente cadastrale care atestă situaţia juridică a proprietăţii supuse evaluării - extrase CF, contractul de vânzare-cumpărare, fisa corpului de proprietate,
- Gradul de utilizare şi modul de exploatare al construcţiilor m (unde este cazul)
- Istoricul proprietăţii
- Scopul evaluării

B. Informaţii la care are acces evaluatorul:

Date privind piaţa imobiliară locală
Presa de specialitate şi evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locală;
Baza de date a evaluatorului
Informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similare;
Informaţii existente pe site-urile www.piata-az.ro, www.imobiliare.ro, etc.;
Revistele de profil: Piaţa de la A la Z;
Standardele de evaluare a bunurilor;
Bibliografie de specialitate.

2.11. Ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

1. Documentaţia cadastrală este pusă la dispoziţie de către beneficiar.
2. Nu se asumă răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
3. Se presupune că proprietatea este deţinută cu responsabilitatea şi că se aplică un management complet al acesteia.
4. Managementul previzionat pentru parcelele de teren are în vedere asigurarea unei profitabilităţi ridicate pentru proprietăţile studiate, în condiţiile în care amplasamentele sunt deosebit de avantajoase comercial.
5. Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţia pentru acurateţe.
6. Toate studiile inginereşti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare şi materialul ilustrativ din raport sunt incluse pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.

2.12. Specialist

Evaluatorul dispune de calificările necesare pentru realizarea prezentei lucrări:

- evaluator atestat ANEVAR,
- specializare EI + EPI
- program de perfecţionare continuă şi monitorizare = la zi

2.13. Factori de mediu, sociali şi de guvernanţă

Cunoscuţi sub denumirea ESG, factorii de mediu, sociali sau de guvernanţă sunt analizaţi în conformitate cu prevederile art.50, SEV 104.

Clientul nu specifică informaţii sau alte date cu privire la ESG care să fie avuţi în vedere la estimarea valorii activului:

1. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidente ale proprietăţii, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
2. Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate reglementările de mediu locale, regionale sau naţionale în vigoare.
3. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
4. Se presupune că folosirea terenului şi a construcţiilor se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
5. Existenţa unor materiale periculoase care pot să fie prezente pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu are cunoştinţă de existenţa unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanţe. Prezenţa unor substanţe sau alte materiale periculoase pot afecta valoarea proprietăţii. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale ce pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau expertize sau cunoştinţe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în domeniu, dacă doreşte.

2.14. Tipul raportului

Raportul de evaluare, conform SEV105, reprezintă un model de evaluare, adică "*Pe baza raţionamentul profesional şi scepticismul profesional, un model de evaluare converteşte datele de intrare în rezultate utilizate în estimarea unei valori, în timp ce o metodă de evaluare este o tehnică specifică utilizată pentru estimarea unei valori*", document fizic pus la dispoziţia utilizatorului, elaborat în format scris.

Estimările realizate in raport sunt în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediţia 2025, respectiv:

- SEV 100- Cadrul general (IVS - Cadru general),
- SEV 101- Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102- Tipuri ale valorii
- SEV 103– Abordări în evaluare
- SEV 104– Informaţii şi date de intrare

- SEV 105– Modele de evaluare
- SEV 230- Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

Observaţii:

- Suprafeţele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafeţele menţionate în documentaţia cadastrală anexată.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, şi, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locaţia şi limitele proprietăţii din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.
- Acest raport de evaluare are menirea de a estima o valoare a proprietăţii, identificată şi descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2.15. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către utilizatorul desemnat, respectiv administratorul societăţii; corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului menţionaţi la pct. 2.2. Nu acceptam nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanţă.

Condiţii limitative în care s-a efectuat prezentul raport:

1. Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între teren şi construcţii se aplică numai pentru scopul stabilit. Valorile separate alocate terenului şi clădirilor nu trebuie utilizate în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
2. Posesia acestui raport sau a unei copii, nu conferă dreptul de publicare.
3. Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute iniţial aranjamente în această privinţă.
4. Nici una din părţile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi aprobarea prealabilă a evaluatorului.
5. Orice estimare ale valorii conţinute în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice împărţire sau divizare a totalului în valori fracţionate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.
6. Previziunile, proiecţiile sau estimările conţinute aici se bazează pe condiţii curente de pe piaţă, pe factorii cererii şi ofertei anticipate pe termen scurt într-o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condiţiilor viitoare.

2.16. Declaraţia de conformitate

Raportul a fost întocmit în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediţia 2025 şi codul deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR.

Evaluatorul declară conformitatea cu principiile evaluatorului, menţionate în cuprinsul SEV 100

Prin prezenta se certifică, cu bună credinţă următoarele:

- Analizele şi concluziile reflectă realitatea faptelor, limitate la ipotezele şi condiţiile prezentate în raport, de asemenea, acestea reprezintă concluziile profesionale şi imparţiale ale evaluatorului
- Evaluarea este efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediţia 2025 şi Codul de Etică al evaluatorului; oferă o perspectivă obiectivă şi imparţială asupra proprietăţii evaluate
- La data întocmirii raportului evaluatorul este membru titular al ANEVAR şi deţine competenţele necesare realizării evaluării
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de altă natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele existente în standardele de evaluare valabile la data raportului, respectând Codul etic al profesiei de evaluator.
- Evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare.

3. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZII

3.1. Identificare

Scopul prezentei lucrări constă în evaluarea parcelei de teren: *nr. cad. 45759, cu suprafaţa 800mp,* parte din CF nr.45759, UAT Bosanci.

Conform menţiune B2 din CF: "*drept de proprietatea dobândit prin lege, cota actuală 1/1, Comuna Bosanci domeniul privat"* al comunei.

Sarcini CF:

- *NU SUNT.*

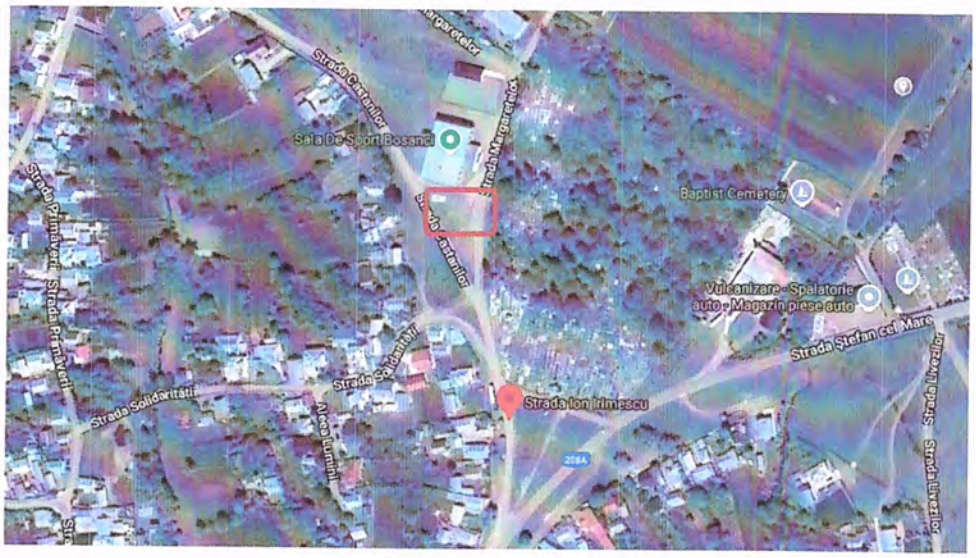
https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html



3.2. Amplasament, Poziţionare geografică

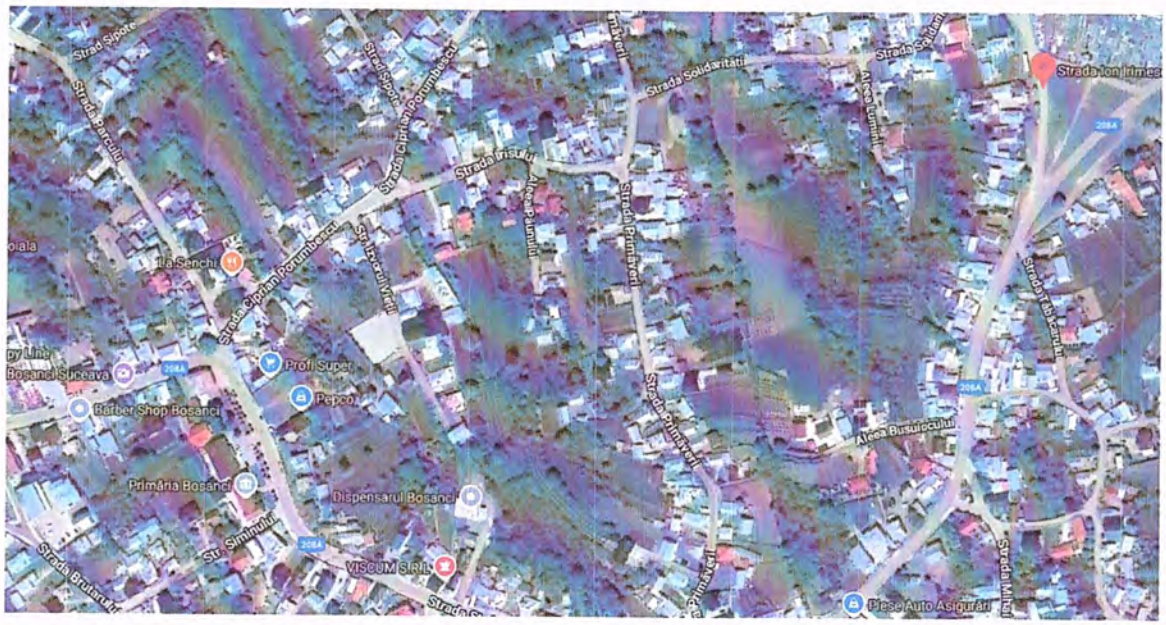
Parcela de teren studiată este amplasată pe str. Ion Irimescu, localitatea Bosanci.

"Localitatea Bosanci (nume anterior Bosancea, germană Bosancze) este satul de reşedinţă al comunei cu acelaşi nume din judeţul Suceava, Bucovina, Romania."



3.3. Locație

Locația studiată se află în zona Sala Sport, din localitatea Bosanci, la cca800m depărtare de Primaria Bosanci.
Accesul spre locația subiect se va face din zona centrală (Primăria Bosanci), respectiv DJ208A (Suceava – Bosanci - Udești) prin str. Ion Irimescu; străzi de acces modernizate.



Carte Funciară Nr. 45759 Comuna/Oraș/Municipiu: Bosanci

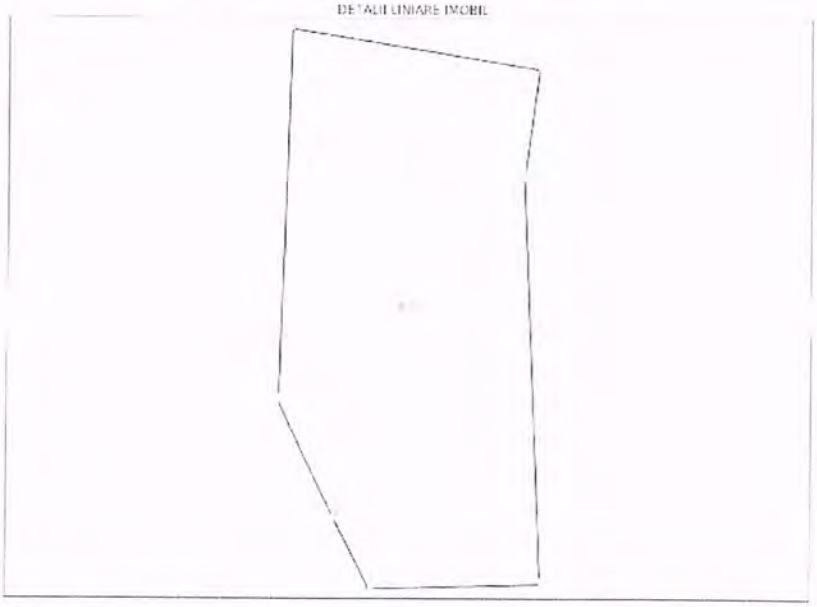
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
45759	800	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	800	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	29.746
3	4	10.371
4	5	8.266
5	6	13.583
6	7	32.234

3.4. Caracteristici locație

Acces: Din str. Ștefan cel Mare, ce se intersectează cu str. Ion Irimescu.

Observații cu privire la zonă/localizare

- Din punct de vedere administrativ, conform CF nr.45759, terenul studiat aparține de satul Bosanci, UAT Bosanci
- Terenul este amplasat în zonă limitrofă a localității Bosanci
- Terenul nu este mărginit de pâraie.
- Riscul de inundare = NU
- Terenul este liber de construcții: la data inspecției pe terenul studiat sunt depozitate virole de beton de cca1500mm diametru

Formă geometrică:

Laturile parcelei de teren sunt rectangulare, cu margini liniare (conform planul parcelar).

Vecinătăți:

- *N: Casa de locuit*
- *N-V: str. Ion Irimescu (nr.cad.43133)*
- *E + S-E: Domeniul public = Deal abrupt, greu accesibil)*
- *S: nr.cad.31779*
- *S-V: nr.cad.45765*



Vedere din str. Ştefan cel Mare

3.5. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca [1]: *„Cea mai probabilă utilizare a proprietăţii care este fizic posibilă , justificată adecvat, permisibilă legal, fezabilă financiar şi care conduce la cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate".*

Terenul este privit ca un activ permanent dar amenajările terenului şi construcţiile legate de acesta au o durată de viaţă finită. Atunci când terenul este evaluat distinct de construcţiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului şi construcţiile ataşate să fie evaluate ca o contribuţie sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietăţii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Utilizarea trebuie să fie:

1. permisibilă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă.

3.6. Cea mai bună utilizare – Teren

Condiţiile de existenţă, în limitele misiunii de evaluare primite, pentru parcela de teren în cauză sunt analizate utilizări posibile fezabile şi posibile urbanistic în conformitate cu cerinţele locale legale.

Terenul ce face obiectul RE este liber de construcţii, amplasat în vecinătatea unui imobil Sala de Sport.
Terenul este liber de construcţii. Din punct de vedere economic, terenul studiat nu produce valoare, calitatea pajistei este total necorespunzătoare.

Deci, terenul studiat, amplasat în zonă intravilan limitrofă a localităţii, în proximitatea unei instituţii, poate avea CMBU:

CMBU = *utilizarea în scop servicii utilitare populaţiei, respectiv construcţie pentru servicii comunitare.*

[1] Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediţia 2025.

4. STUDIU DE VANDABILITATE

4.1. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a afecta tranzacții imobiliare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele de bunuri si servicii. Fiecare proprietate este unica, iar amplasamentul sau este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente, numărul de vânzători si comparatori care acționează este relative mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numărului locurilor de munca, de asemenea, sunt influențate de: tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează, ci este deseori influențata de reglementari guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru , dar acest punct este teoretic si rareori poate fi atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit timp de cerere se dezvolta greu, iar cererea, poate sa se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere, nu echilibru.

Comparatorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare/cumpărare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturile de tranzacționare sau nivelul ofertei, deci, nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile si de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorita acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața si măsura in care aceştia sunt afectați de factori endogeni si exogeni proprietății.

Piața pentru active este considerată doar pentru categoriile: teren, clădire. Pe de altă parte, clădirile pot avea diferite caracteristici construcție funcție de funcționalitatea şi utilitatea acestora, respectiv:

- *clădiri comerciale,*
- *clădiri rezidențiale,*
- *clădiri agricole, etc.*

funcție de acestea se pot întâlni conceptul de *piață specializată*, funcție de interes, motivație, nivel de complexitate, particularități de amplasament, etc:

- *piața terenurilor (urbane, agricole, etc.)*
- *piața clădirilor*

In analiza acestei pieţe am investigat aspecte si trenduri înregistrate in ultimul an, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Tipul activității ce se va desfăşura după amenajarea terenului a fost selectata in urma analizei celei mai bune utilizări, ulterior se impune un Studiu de fezabilitate, care fructifica optim amplasamentul terenului evaluat prin prisma rentabilității investiției imobiliare. Pentru cazul studiat, există CU emis de autoritățile locale; analiza de piață, presupune:

- *Analiza CMBU a terenului*
- *Analiza cererii şi ofertei de piață.*
- *Selectare comparabile credibile*
- *Stabilirea criteriilor de comparație şi întocmirea grilei de datelor de piață*
- *Stabilirea concluziei privind valoarea proprietății*

Referitor la **disponibilitatea şi prețul terenului liber**, din analiza pieței locale rezultă că prețul terenului variază funcție de:

- *Amplasament şi acces din rețeaua stradală;*
- *Distanța până la centrul localității, eventual la punctele comerciale de bază;*
- *Dotarea cu utilități;*
- *Volumul de lucrări de amenajare necesare pentru a fi bun de construcție;*
- *Suprafața terenului (pentru suprafețe de peste 1000 mp prețul scade);*
- *Vecinătăți;*
- *Poziția şi forma geografică în plan;*
- *Echiparea terenului cu utilități necesare:energie electrică, surse de apă, acces la drum, etc.*

4.2. Analiza cererii

Cererea şi oferta pieţei se referă la disponibilitatea pentru schimbarea dreptului de proprietate a produsului imobiliar între vânzător şi cumpărător, în conformitate cu prevederile ANEVAR.
Cererea reflectă necesităţile, dorinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele cumpărătorilor. Oferta vizează disponibilitatea vânzătorului de valorificare a dreptului de proprietate, corelat cu interesul propriu şi caracteristicile de utilizare a proprietăţii.

Terenul analizat în cadrul raportului este amplasat în Localitatea Bosanci, comuna Bosanci, judeţul Suceava, cu acces direct la drumul pietruit, respectiv str. Ion Irimescu, ; terenul în cauză reprezintă o parcelă Cccu acces direct la drum comunal pietruit.

Pentru localitatea *Bosanci/* zona Bosanci, dată fiind configuraţia şi istoricul terenului, se constată că este nevoie de analiza unei pieţe specifice, *piaţa imobiliară rezidenţială*; mai mult decât atât, construcţiile existente pe terenul studiat nu fac obiectul tranzacţiei: *acestea sunt caracterizate prin drept de proprietate privat.*

Cererea şi oferta de produse imobiliare de tip *teren în zona definită care face legătura cu localităţile Ipoteşti – Bosanci – Udeşti* prezintă un caracter relativ limitat de extindere: *fondul de oferte şi cereri pe piaţa locală menţionată este nesemnificativ*. Cu atât mai mult, piaţa specifică pentru terenuri ce au istoric rezidenţial, la data analizei, este şi mai nesemnificativă.
Previzionarea cererii şi ofertei de terenuri, ocupate parţial de construcţii rezidenţiale familiale, în condiţiile economice actuale (*pandemie în evoluţie continuă*!), pentru un interval mediu de timp, probabil este şi va fi relativ neconcludentă în zona de interes: *Ipoteşti – Bosanci – Udeşti.*

4.3.Echilibrul pieţei

În general, activitatea pieţei imobiliare fiind ciclică, este caracterizată prin perioade expansiune, vârfuri, restrângeri şi epuizare. Ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli ce activează pe *termen lung* şi pe *termen scurt*.

- *Ciclul pe termen lung* depinde de schimbările în caracteristicile populaţiei existente şi în veniturile sale.
- *Ciclul pe termen scurt* depinde, în principal, de disponibilitatea şi costul creditului.

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcţii, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicaţii. Anticiparea, schimbarea de cerere şi oferta, substituţia şi echilibrul sunt principiile evaluării care influenţează valoarea terenului.

4.4.Oferta de piaţă. Piaţa locală

Principalele elemente şi caracteristici /particularităţi ale terenurilor determină interesul pentru vandabilitatea unei parcele de teren:

- Localizarea terenului,
- Mărimea suprafeţei de teren, indicatorii urbanistici existenţi şi cei previzionaţi,
- Clasa terenului (*intravilan, extravilan*), calitatea terenului (*poluarea prezentă sau viitoare*), categoria de folosinţă (*arabil, construcţii, etc.*),
- Utilităţi şi posibilităţile de racord,
- Riscuri existente, eventual previzionate, etc.

În evaluarea terenului evaluatorul a avut la bază informaţiile furnizate de:

- Baza de date proprie, referitoare la evaluarea terenurilor din localităţile rurale din zona de interes (Dărmăneşti, Hănţeşti, Milişăuţi, Bosanci, etc.)
- Primăria localităţii Bosanci, aflată la cca1,2 - 1,5km depărtare de locaţia studiată
- Revista ANEVAR: "Valoarea oriunde este ea", apariţie sept, oct, noi, dec 2020

Valoarea terenului, în funcţie de localizare, pentru zona de interes vizată, variază după cum urmează:

- Localitatea Bosanci. Ipoteşti:
  - Teren intravilan central: 12 – 25Lei/mp,
  - Terenuri intravilane periferice: 5 – 10Lei/mp
  - Teren extravilan (agricol): 1,5 – 3 Lei/mp
- Localitatea Adâncata, Dumbrăveni
  - Teren intravilan central: 8 – 22Lei/mp,
  - Terenuri intravilane periferice: 3,5 – 9Lei/mp
  - Teren extravilan (agricol): 0,8 – 2 Lei/mp
- Localitatea Milişăuţi, Ilişeşti
  - Teren intravilan central: 4 – 12Lei/mp,
  - Terenuri intravilane periferice: 1,2 – 5Lei/mp
  - Teren extravilan (agricol): 0,15 – 1Lei/mp

Din punct de zonal, localitatea Bosanci este comparativă cu localităţii Dumbrăveni, Dărmăneşti, Ipoteşti, etc.

4.5.Comparabile - piața locală

Comp. A: [6 710 m², teren de vanzare - Suceava (judet), Bosanci - 7851535 • www.storia.ro]



104 900 € 16 €/m²

Teren extravilan 6710mp în Bosanci / Strada Principală, Suceava

Bosanci, Bosanci, Suceava

6710 m²

Vezi descrierea anunțului

RE/MAX Masters
Agenție imobiliară

Descriere teren

Teren extravilan, cu o suprafata de 6710mp (67,10 ari), cu deschidere de 25 m liniari la un pret competitiv
Terenul este la numai 50 m de soseaua principala asfaltata din Bosanci.
Utilitatile sunt in zona la aproximativ 40 de m.
Front stradal de 25 m, strada urmeaza sa fie asfaltata

Contacteaza agentul imobiliar pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii!

Detalii teren

ID anunț: XBJD1306H

Actualizat în: 29 Iunie 2025

Comp.B: [https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/oportunitate-teren-intravilan-7000mp-zona-bosanci/46hf9hg4f5627i35d146e4efd793e990.html]

Oportunitate! Teren intravilan, 7000mp, zona Bosanci — 225 000 EUR

Suceava, Suceava · Vezi pe hartă · Valabil din: 1/23/2025 4:52:45 PM



Specificații

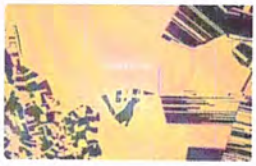
Suprafata terenului	7000 m^2
Front stradal	4

Descriere

Blitz ofera spre vanzare teren intravilan Suceava, Bosanci, 7000mp cu front generos de 150ml.
Terenul este pozitionat intr-o zona servicii/comert/locuire prin urmare este un spatiu versatil, pretabil pentru activitati multiple!
Utilitati precum apa si curent sunt in zona.
Posibilitate de a mari parcela!
Pentru mai multe informatii va stam la dispozitie!

Cod ofertă / ID BLITZ: P12549

Comp.C / Teren de vanzare Bosanci 25ari Bosanci • OLX.ro



Teren de vanzare Bosanci 25ari 2 300 €

Bosanci - 12 iunie 2025

25 m²

Postat 12 iunie 2025

Teren de vanzare Bosanci 25ari

2 300 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 25 m² | Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vand 25 de ari teren in Bosanci,teren situat la iesire spre Luncusoara, nr.C.F. 40531, pret 2300e/ar. LATINE 12 m , linga aceasta parcela vinde si vecinul o parcela identica .Mai multe detalii la telefon.

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

5.1. Premizele evaluării

Proprietatea evaluată face parte din domeniul proprietății private a autorității locale (conform extras CF nr.45759 , UAT Bosanci).

Valorificarea prin vânzare se face în condițiile legii. Legea 215/2001 cu privire la autoritatea publică locală, se referă la felul în care "*consiliile locale şi cele judeţene decid ca bunurile care aparţin [...] domeniului privat al Statului să fie date în administrare pentru a fi concesionate sau închiriate. Ele decid asupra cumpărării sau vânzării sau concesionării bunurilor aparţinând domeniului privat, in conformitate cu legea. Vânzarea, concesionarea şi închirierea sunt efectuate prin intermediul licitaţiei publice organizate în conformitate cu legea.* http://rbd.doingbusiness.ro/articole/procedurile-de-licitatie-in-cazul-vanzarii-concesionarii-sau-inchirierii-de-terenuri-care-apartin-domeniului-privat-al-statului/2531

5.2. Evaluarea terenului abordarea prin PIATA

Analiza comparativă trebuie să fie axată atât pe asemănările cât şi pe diferenţele dintre proprietăţi şi tranzacţii care influenţează valoarea. Acestea cuprind diferenţele dintre dreptul de proprietate transmis (evaluat) şi alte proprietăţi tranzacţionate, motivaţia cumpărătorilor şi vânzătorilor, condiţii de finanţare, situaţie pieţei la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice şi economice dacă proprietăţile produc venit.

În evaluarea terenului evaluatorul a avut la bază informaţiile găsite:

- valoarea terenului intravilan, zonă centrală localităţii variază între 3,00– 5,5Euro/mp
- valoarea terenului intravilan, zonă periferică variază între 1,5 – 3,5Euro/mp

Pe piaţa imobiliară locală sau din împrejurimi s-au tranzacţionat terenuri comparabile –piaţa locală, cu cel de evaluat (la data investigaţiilor noastre), conform pg.4.5, după cum urmează:

	Proprietatea analizată	Terenul A	Terenul B
Preţ/mp (€/mp)		15,60	32,00
Dată	24 Iulie 2025	24 iulie	1 Ianuarie 2025
Suprafaţă (mp)	800mp	6710mp	7000mp
Locaţie	Intravilan Bosanci, zonă Sala Sport	Intravilan, central loc. Bosanci, la drum judeţean	Intravilan, ultracentral Bosanci, comercial
Utilităţi	Cu utilităţi	Cu utilităţi	Cu utilităţi

GRILA DATELOR DE PIAŢĂ - Teren *Euro/mp*

Element de comparaţie	De evaluat	Proprietăţi imobiliare similare tranzacţionate A	B	C
0	1		3	4
Identificare	Intravilan Bosanci, zonă Sala Sport	extravilan, limitrof loc. Bosanci, la drum judeţean	Intravilan, ultracentral loc. Bosanci, comercial	
Data	24 Iulie 2025	29 Iunie 2025	1 Ianuarie 2025	
Suprafaţa. mp	800mp	6710mp	7000mp	
Preţul de tranzacţionare, Euro/mp	-	15,60	32,00	
Elemente specifice tranzacţionării				
1.Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	
Corecţia		0	0	
Preţ corectat €/mp		15,60	32,00	
2.Condiţii de vânzare (tip comparabilă)	negociere	Ofertă	Ofertă	
Corecţia		-15%=2,34	-15%=4,80	
Preţ corectat €/mp		13,26	27,20	
3.Condiţii de finanţare	cash	Similar	Similar	
Corecţia		0	0	
Preţ corectat €/mp		13,26	27,20	
4.Condiţii ale pieţei	4 Iulie 2025	29 Iunie 2025	23 Ianuarie 2025	
Corecţia		0	-5%=1,36	
Preţ corectat €/mp		13,26	25,84	
5.Cheltuieli necesare (imediat dupa achiziţie)	Nu e cazul	Similar	Similar	
Corecţia		0	0	
Preţ corectat €/mp		13,26	25,84	
Elemente specifice proprietăţii				
6.Localizare	Intravilan Bosanci, zonă Sala Sport, limitrof localităţii	extravilan, limitrof loc. Bosanci, la drum judeţean	Intravilan, ultracentral loc. Bosanci, comercial	

Corecţia		*-15%=1,99*	*-30%=7,75*	
Preţ corectat €/mp		11,27	18,09	
7.Deschidere/acces	Accesibilitate acceptabilă	Similar	Deschidere la drum principal asfaltat	
Corecţia		*0*	*-30%=5,43*	
Preţ corectat €/mp		11,27	12,66	
8.Suprafaţă (mp)	800mp	6710mp	7000mp	
Corecţia		*5%=0,56*	*3%=0,38*	
Preţ corectat €/mp		11,83	13,04	
9.Documente intabulare	Da	Da	Provizorii	
Corecţia		*0*	*-8%=1,04*	
Preţ corectat €/mp		11,83	12,00	
10.Utilităţi,	Utilităţi - NU	Utilităţi - Da	Utilităţi - da	
Corecţia		*-15%=1,77*	*-12%=1,44*	
Preţ corectat €/mp		10,06	10,56	
Caracteristici economice				
11.CMBU	Pajişte	Arabil,	Comercial	
Corecţia		*-12%=1,21*	*-20%=2,11*	
Preţ corectat €/mp		8,85	8,44	
12.Condiţii (durata) exploatare	Păşune	Normal	Normal	
Corecţia		-5%=0,44	-10%=0,84	
Preţ corectat €/mp		8,40	7,60	
13.Restricţii legale	Fără restricţii	Construibil fără restricţii	Construibil fără restricţii	
Corecţia		*-6%=0,50*	*-6%=0,46*	
Preţ corectat €/mp		7,90	7,14	
Caracteristici non-economice (non-imobiliare)				
14.Riscuri naturale	Risc minor	Risc minor	Risc minor	
Corecţia		*0*	*0*	
Preţ corectat €/mp		7,90	7,14	
15.Riscuri de exploatare	Vecinătatea cu cimitirul Drum nemodernizat	Lipsă	Similar	
Corecţia		-8,5%=0,67	0	
Preţ corectat €/mp		7,23	7,14	
Corecţie totală brută		8,23	25,61	
Valoare propusă €/mp	7,23euro/mp	***		

NOTE/Ajustări:

Criteriul comparaţie	Motivaţia ajustării, valoarea corecţiei/ajustării
1.Drept proprietate transmis	Dreptul de proprietate transmis = dreptul integral. Nu sunt necesare ajustări.
2.Condiţii vânzare	Vânzarea poate realizată: la piaţă, la faliment, etc. Comparabila poate fi oferta ferma din spaţiul media, eventual ofertă negociată. Negocierea acceptata de ofertant este de cca10-15%. Corecţie propusă 15%
3.Condiţii financiare	Comparabila poate fi achitata cash, credit, etc. Condiţiile financiare creditate implică costuri suplimentare. Se consideră condiţii de finanţare similare pentru toate comparabilele. Nu sunt necesare ajustări.
4. Condiţii ale pieţei	Condiţii ale pieţii = data valorificării. Data anunţului şi valabilitatea acestuia determină ajustare funcţie de indicele de corecţie al inflaţiei/curs valutar, etc.
5.Cheltuieli necesare (imediat dupa achiziţie)	Cheltuieli imediate după achiziţie sunt necesare în cazul in care terenul trebuie dezafectat, etc. Nu este cazul
6.Localizare	Corecţiile pentru *localizare* sunt motivare prin creşterea interesului unei proprietăţi din zonele centrale faţă de cele periferice sau amplasate spre periferie. De asemenea, între locaţii relativ similare contează interesul investiţional.
7.Deschidere/acces	Corecţia faţă de *deschidere/acces* (raport dimensiuni principale) spre proprietate este stabilită prin prisma posibilităţii de acces pe proprietate. Valoarea ajustării este mai mare dacă există un dublu acces sau o deschidere mai mare la drum/stradă
8. Suprafaţă teren	Corecţiile pentru criteriul de comparare mărimea *suprafeţei de teren* este determinată de vânzarea mai uşoară a parcelelor mici de teren faţă de cele cu suprafeţe mari. Excepţie suprafeţele mici, sub 50mp au valoare doar dacă pot fi lipite de parcela vecina.
9.Documentaţie intabulare	Existenţa documentaţiei cadastrale actualizate necesită cheltuieli. Valoare ajustare când este cazul 2-10%
10.Utilităţi	Corecţia faţă de *utilităţi* ţine seama de proporţia cheltuielilor de racordare a proprietăţii la utilităţile centralizate, eventual construirea utilităţilor corespondente pe proprietate, în valoarea totală a proprietăţii.
11.CMBU	Categoria de folosinţă teren poate fi intravilan/extravilan, respectiv: CC, arabil, neproductiv. Eficienţa utilizării terenului este determinată de veniturile previzionate. Comparabilele sunt de categorie sunt din categoria CC = rezidenţial, spre deosebire de obiectivul studiat destinat a fi conexat unui spaţiu comercial existent: beneficiu de cca10-20%.
12.Condiţii (durata) exploatare	Caracteristici economice obţinute prin exploatare: venit, cheltuieli exploatare, management, nivel chirie, opţiuni de închiriere, etc. Obiectivul studiat este destinat a fi exploatat prin construcţii rezidenţiale. Corecţii 0.
13.Restrictii legale	Restricţiile legale sunt legate de existenţa unui CU eventual, constatarea că solul poate necesita o fundaţie normală sau specială. S-a considerat similitudine de restricţii.
14.Risc natural	Apropierea de elemente geografice perturbatoare poate fi un motiv de risc; de exemplu inundare, afundare fundaţii, etc. S-a considerat similitudine de risc natural
15.Risc de funcţionare	Risc funcţional poate apare în condiţiile unei schimbări de destinaţie pentru o utilizare existenta. În situaţiile studiate: terenul este liber, prin utilizarea preconizată se va mări un spaţiu comercial existent

Proprietatea A are corecţia brută cea mai mică, deci preţul unitar al terenului analizat este preţul corectat al comparabilei **A,** respective 7,23Euro/mp.
Valoarea unitară a terenului cu suprafaţa de 800mp , prin metoda COMP = **7,23€/mp.**

5.3. Evaluare abordarea prin VENIT

Se face analiza pentru aplicare Metoda capitalizării rentei de bază

*„**Renta de bază** reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare şi ocupare a terenului în conformitate cu condiţiile de închiriere a terenului".*

Renta de bază poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piaţă a amplasamentului. Aceasta corespunde valorii câştigului proprietarului de teren şi a dreptului de folosinţă. Ratele de capitalizare obţinute de pe piaţă sunt utilizate pentru transformarea rentei de bază în valoare de piaţă.

Rezultă deci că valoarea terenului (V_{cap}) poate fi calculată prin formula capitalizării venitului astfel:

$$V_{cap} = \frac{R_{an}}{C}$$

unde:

R_{an} = renta anuală sau altă formă de venit (ex. chiria, redevenţa, arenda) generabilă numai de teren;
C = rata de capitalizare adecvată formei de venit.

Oferta de închiriere de terenuri (libere) pleacă de la 0,05Euro/mp/lună. Pentru platforme betonate în construcţii noi, oferta poate atinge 1euro/mp/lună. Realistă chiria, pentru un teren având configuraţia şi starea terenului studiat, nu depăşeşte 0,5euro/mp/lună.

În ipoteza că terenul este ***închiriat*** cu scopul construirii unor spaţii de depozitare în aer liber, etc. luăm în considerare preţul mediu de 0,05Euro/mp/lună ţinând cont de amplasamentul terenului. De asemenea, considerăm că închirierea terenului se face pentru o perioadă de minim 10 ani.

Terenul studiat dispune de platformă balastată (suprafaţa cca800mp), este racordat la reţele de utilităţi, este parte dintr-un depozit profilat pe materiale de construcţie. Previzionarea şi analiza veniturilor se face pentru primul an de utilizare.

VBE = 0,05Euro/mp/lună * 800mp * 12 luni = 480Euro/an

Cheltuielile care sunt suportate de proprietar sunt legate strict de:

- plata impozitului pe teren aproximativ 5Euro/an

Total = 5Euro

VNE = 480Euro – 5Euro= 475euro

Rata de capitalizare © este influenţată de mai mulţi factori printre care: gradul de risc, atitudinea pieţei faţă de evoluţia inflaţiei în viitor, ratele de fructificare aşteptate pentru investiţii alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăţi similare, cererea şi oferta de bani şi de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informaţiile preluate de pe piaţa imobiliară privind tranzacţii asemănătoare. Ţinând seama de informaţiile aflate la dispoziţia evaluatorului privind tranzacţii similare de pe piaţa imobiliară, rata de capitalizare se situează în intervalul 7 – 16%.

Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informaţiile preluate de pe piaţa imobiliară privind tranzacţii asemănătoare.

- Euro -

Indicatori VENIT	Proprietatea, A	Proprietatea, B	Proprietatea, C
Suprafaţa închiriabilă	S=2500mp	S=6710mp	S=7000mp
VENITURI			
Venituri din chirii	2400	16104	16800
Grad de ocupare	100%	100%	100%
Pierderi din neocupare	0	0	0
VENIT BRUT EFECTIV	2400	16104	16800
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	240	1610	1680
VENIT NET DIN EXPLOATARE	2160	14.494	15.120
Preţ de vânzare, Euro	57.500	104.900	225.000
RATA DE CAPITALIZARE	**0,0400**	**0,1400**	**0,0700**

Ţinând seama de informaţiile aflate la dispoziţia evaluatorului privind tranzacţii similare de pe piaţa imobiliară din zonă, rata de capitalizare este cuprinsă în intervalul 4% - 11%.

Determinarea valorii proprietăţii:

Determinarea valorii proprietăţii: V =475Euro/an: 8% = 5937Euro

Deci, valoarea ternului cu suprafaţa de 800mp , prin metoda capitalizării este: V_{teren}= 7,42Euro/mp

Valoarea nu conţine TVA.

Valoarea unitară a ternului cu suprafaţa de Cc de 800mp , estimăm a fi 4,0euro/mp.

6. RECONCILIEREA VALORILOR.

6.1. Criterii reconciliere

Conform prg.8 din SEV102 *"Când se utilizează mai multe abordări şi metode, indicaţiile asupra valorii obţinute trebuie să fie analizate şi reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii."*

General valabile, într-o procedură de reconciliere sunt utilizate următoarele criterii :

Adecvarea: Se analizează cât de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietarii evaluate si viabilitatea pieţei specifice. Deşi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este în mod necesar identica cu valoarea obţinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurata de încrederea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corecţiile aduse preturilor de vânzare a proprietarilor comparabile. Numărul de proprietăţi comparabile, numărul de corecţii si corecţiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicaţii a metodei. De regula, corecţia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile în corecţiile pozitive si negative se compensează. În acest sens, considerăm oportun a se folosi pentru identificarea valorii estimată într-o procedură COM criteriul corecţiilor brute.

Cantitatea informaţiilor: Adecvarea si precizia influenţează calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor identificate într-o anumita tranzacţie comparabila sau de o anumita metoda de evaluare utilizată. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reala, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

6.2. Opinia finală

Concluziile preliminare ale evaluării trebuie să respecte următoarele principii:

- *valoarea este o predicţie;*
- *valoarea este subiectivă;*
- *evaluarea este o comparare;*
- *orientarea spre piaţă.*

Având in vedere rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicării lor, a scopului evaluării precum si analizei celei mai bune utilizări, evaluatorul va opta pentru una dintre valorile obţinute în cadrul raportului. Valoarea finală trebui motivată economic, social, eventual istoric, prezentând eventuale riscuri identificate. Se va avea în vedere *Metodologia şi managementului riscurilor şi oportunităţilor în activitatea de evaluare*

De asemenea, valoarea finală trebuie să caracterizeze piaţa imobiliară la data evaluării, precum şi condiţiile şi ipotezele pertinente menţionate în cadrul raportului.

6.3. Valoare de PIAŢĂ

Valori determinate

SPECIFICARE TEREN	Categorie teren	VALOARE TEREN, euro/mp	
		Metoda COMP	Metoda VENIT
Parcela intravilan 800mp (nr. cad.45759 , CF nr.45759)	Teren pasune	7,23	7,42

Valorile de mai sus Nu conţin TVA.

Valoarea este valabilă la data evaluării.

În conformitate solicitarea D-voastră, având în vedere evoluţia pieţii imobiliare locale, la data de evaluare 04.07.2025, valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare concesionate de către **D-l Andoni S Lazar**, este estimată în tabelul de mai jos, astfel:

SPECIFICARE proprietate	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafaţa teren mp	Categorie utilizare	Valoare PIAŢĂ lei
TEREN (concesionat 25ani)	Intravilan Bosanci, str. Ion Irimescu, nr. 24/25, zonă greu accesibilă	**CF 45759**	**800mp**	Păşune	**29.600 3700lei/ar sau 37lei/mp**

OBSERVAŢII:

1. *Valoarea Nu conţine TVA*
2. *Valoarea este valabilă la cursul de schimb valutar:* 1 € = 5,0724Lei
3. *Data cursului valutar: 24.07.2025*

6.4. Calculul redevența

În conformitate cu OUG nr. 57/2019, actualizată, https://isc.gov.ro/files/2021/Legislatie/codul-administrativ-din-03072019.pdf respectiv art.307, pentru concesionarea de bunuri de utilitate publică, calculul redevenței are ca bază valoarea de PIAȚĂ.

Relația dintre valoarea de piață și renta anuală de concesionare:

$$V_{TEREN} = R_{an} * Pc * Ia$$

Unde: V_{TEREN} – valoarea terenului R_{an} – renta anuală teren
Pc – perioada de concesionare I_a – indicele de actualizare a inflației

În conformitate cu suportul juridic aferent (Legea nr. 219/1998, respectiv Legea 50/1991), valoarea redevenței va putea fi estimată funcție de perioada de amortizare a valorii de PIATA, astfel:

Redevența brută lunară = Preț vânzare/ (25ani)/12luni

Valoare de piata = 29.600lei, rezulta:

Redevența medie 1184lei/an pentru o concesiune de 25ani
Redevența 98,66lei/an se reduce la valoarea, rotund = **100lei/luna**,

NOTA:

Sugerăm ca redevența să fie exprimată în lei/an, eventual lei/lună, pentru o perioadă de 25ani. De asemenea, se presupune că indicele de inflație actualizat să aibă o evoluție normală, legală.

Funcție de interesul și strategia instituțională, Hotărârea Consiliului Local Bosanci este executorie pentru stabilirea valorii redevenței!

Valoare PIAȚĂ, valoare Redevență

În opinia evaluatorului, pentru proprietatea imobiliară analizată, în condițiile de piața existente, la data prezentei, în condițiile legii, **valoarea de piață,** respectiv **valoarea redevenței** lunare, sunt:

SPECIFICARE proprietate	**Adresa imobil**	**Identificare cadastrală** CF	**Suprafața teren** mp	Categorie utilizare	**Valoare inventar** (Lei) *	**Valoare PIAȚĂ** lei	**Valoare redevență** (Lei/lună)**
TEREN Intravilan Bosanci	str. Ion Irimescu, (zonă Sala de Sport, Cimitir Bosanci)	**CF 45759**	**800mp**	Pășune	5530	**29.600**	**100**

* Conform document Completări la Inventarul 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
**Se presupune un indice de actualizare normal, prevăzut în condiții legale

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
RATA VASILE
Legitimația Nr. 15714
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

7. BIBLIOGRAFIE

1. *** "Standardele de Evaluare a Bunurilor", Ediția, 2024
2. Vasile Rata-Muntean – "Managementul expertizei tehnice". Editura MatrixRom, București, 2014
3. Vasile Rata – Expertiza și/sau Evaluarea produselor. Editura MatrixRom, București, 2007
4. Sorin V. Stan - "Ghid practic de evaluare", Editura IROVAL, București, 2005
5. *** "Evaluarea proprietății imobiliare", curs IROVAL, ediția 2002, Colecția Biblioteca ANEVAR
6. *** „Evaluarea proprietății imobiliare", ediția română 2001, Appraisal Institute

ANEXE

Anexa 1. Dreptul de proprietate - Documente

A1.1. Extras CF nr.45759 Bosanci

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Nr. cerere 47320
Ziua 24
Luna 06
Anul 2025
Cod verificare
1091207683A1

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 45759 Bosanci

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	45759	800	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
37500 / 20/05/2025	
Act Notarial nr. 2142, din 14/05/2025 emis de Busuioc Ovidiu;	
B1 Se înfiinţează cartea funciară 45759 a imobilului cu numărul cadastral 45759 / UAT Bosanci, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30950 înscris în cartea funciara 30950;	A1
Act Administrativ nr. titlu de proprietate nr. 2309, din 26/06/2007 emis de Comisia Judeteana Suceava;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BOSANCI DOMENIUL PRIVAT, CIF:-	
OBSERVATII: poziție transcrisă din CF 30950/Bosanci, înscrisă prin încheierea nr. 21297 din 06/07/2010.	
Act Administrativ nr. 30328, din 16/04/2025 emis de OCPI SUCEAVA;	
B3 se notează propunerea receptiei documentatiei de dezmembrare 30328 din 16.04.2025	A1
OBSERVATII: poziție transcrisă din CF 30950/Bosanci, înscrisă prin încheierea nr. 30329 din 16/04/2025.	

C. Partea III. SARCINI .

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

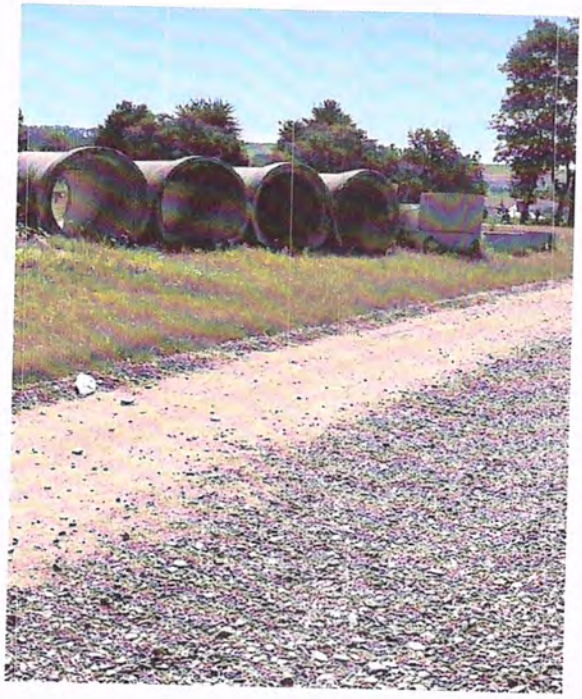
A1.2. Documentar FOTO







Acces de pe cale nemodernizată



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA - **COMUNA BOSANCI**
Str. Sucevei, nr. 1, tel. 0230 527 001, fax. 0230 527 256
www.comunabosanci.ro, registratura@comunabosanci.ro

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ,
ORGANIZATĂ LA DATA DE .....
ora .....

CU REPETARE ÎN CAZ DE NEADJUDECARE
DUPA 30 ZILE CALENDARISTICE

Pentru

CONCESIONARE

a terenului cu suprafața de 800 mp situat în intravilanul satului Bosanci, înscris în CF 45759, proprietate privată a Comunie Bosanci, pentru realizarea obiectivului „Spălătorie auto"

Proprietar: UAT Comuna Bosanci, județul Suceava
str. Sucevei, nr. 1, sat Bosanci, com. Bosanci, jud. Suceava

Prezenta documentație a intrat în vigoare la data aprobării de către Consiliul Local al Comunei Bosanci prin H.C.L. nr. ...../ .....

- 2025 -

CUPRINS DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Secțiunea I – INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Secțiunea II - INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Secțiunea III - CAIETUL DE SARCINI

Capitolul I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII;

Capitolul II. CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII;

Capitolul III. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE;

Capitolul IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI.

Secțiunea IV INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR;

Secțiunea V INFORMAȚII DETALIATE ŞI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE, PRECUM ŞI PONDEREA LOR;

Secțiunea VI INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC;

Secțiunea VII INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII.

FORMULARE

Secțiunea I. - INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Denumire: COMUNA BOSANCI *Cod de identificare fiscală:* 4244156;
Adresă: Comuna Bosanci, sat Bosanci, strada Sucevei, nr. 1, cod poștal 727045, județ Suceava;
Numărul de telefon/fax: +40 0230 527001/ 0230 527256 ;
E-mail: : registratura@comunabosanci.ro
Persoana de contact: Drăgoi Lucia, secretarul general al comunei Bosanci

Autoritatea contractantă exercită dreptul de proprietate, conform:

- prevederilor art. 303 alin.(1)- "Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică"
- prevederilor alin. (5)-"Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de catre primarul general al municipiului București",
- ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, în vigoare de la 05 iulie 2019, care conform articol 1, alin (1)-"Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea si funcționarea autorităților si instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum si unele reguli specifice privind proprietatea publică si privată a statului si a unităților administrativ-teritoriale."

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică/privată sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Secțiunea II - INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

1. PROCEDURA

1) PROCEDURA aplicată: licitație publică cu oferte în plic închis *si etapă de licitare cu strigare în cazul ofertanților aflați la egalitate în cadrul aceleiași ședințe de deschidere.*

2) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

3) Anunțul de licitație va cuprinde informațiile prevăzute la art. 314 alin (4) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ:

4) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

5) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

6) Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

7) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (7) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

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

10) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

11) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

12) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

14) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(12).

15) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (14), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă

2. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

a) În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentațiile întocmite pentru bunul scos la licitație și la ora stabilită va declara licitația deschisă.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți.

b) Licitația este condusă de președintele comisiei de licitație-*licitator*. Ofertanții se numesc *licitanți*.

c) Licitatorul anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența licitanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale (inclusiv cele de publicitate) pentru desfășurarea licitației, anunță modul de desfășurare a licitației asigurându-se că fiecare licitant a înțeles procedura de desfășurare respectiv licitație cu oferte în plic închis, apoi comunică prețul de pornire al licitație. În cazul ofertanților aflați la egalitate precizează saltul de supralicitare permis, respectiv 10% din prețul de pornire.

d) După începerea licitației, se desigilează plicurile exterioare si se verifică documentele.

1. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de deschidere a plicurilor exterioare semnat de către toți membrii comisiei de licitație si de către ofertanți.

2. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, *se trece la etapă de licitare cu strigare pentru ofertanții aflați la egalitate în cadrul aceleiași ședințe de deschidere, respectând pasul de licitație de 10%.*

După adjudecarea valorii redevenței bunului unuia dintre licitanți, adjudecatarul va fi anunțat de către licitator, iar ședința de licitație va fi declarată închisă.

3. În urma analizării ofertelor de către comisia de licitație, pe baza condițiilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de licitație si de către ofertanți participanți.

4. Procesul-verbal va sta la baza întocmirii notificării de declarare câștigător licitație.

5. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație:

- nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile;
- s-au prezentat minim două oferte în care **nu** s-a oferit prețul minim de pornire;

autoritatea contractantă este obligată *să anuleze procedura* si să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la pct. 1 alin. *14)*

6. Dacă la acest termen al organizării unei noi licitații, cu respectarea procedurii prevăzute la pct. 1 alin 1) – 12) nu se califică nici un ofertant sau nu se oferă cel puțin prețul de pornire, bunul se consideră retras de la concedent si se va încheia un proces verbal de constatare.

Declanșarea unei noi proceduri de concesionare a bunului va fi aprobată de Consiliul Local al Comunei Bosanci.

3. COMISIA DE EVALUARE

a. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

b. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

c. Membrii comisiei de evaluare sunt reprezentanți ai consiliilor locale și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este unitatea administrativ-teritorială.

d. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.

e. La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesionării bunului proprietate privată, aceștia neavând calitatea de membri.

f. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la lit. e) beneficiază de un vot consultativ.

g. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

h. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ.

i. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație

de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

j. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

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

l. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

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

m. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

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

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

4. ANULAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Decizia de anulare se ia, de regula, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului.

Procedura de atribuire a contractului se anulează atunci când:

- nu a fost posibilă asigurarea unui nivel satisfăcător al concurenței, și nu se pot aplica măsuri corective
- au fost depuse numai oferte inacceptabile, neconforme sau necorespunzătoare;

Se consideră oferte inacceptabile ofertele care :

- a fost depusă după data și ora limită de depunere a ofertelor;
- a fost depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație, nu au fost însoțite de documentele solicitate în documentația de atribuire

Prin ofertă neconformă se înțelege oferta care:

- nu satisface cerințele caietului de sarcini/documentație de atribuire;
- conține propuneri referitoare la clauzele contractuale care sunt în mod evident dezavantajoase pentru autoritatea contractantă;

Prin ofertă necorespunzătoare se înțelege oferta care este considerata a fi inacceptabilă și/sau neconformă și care se respinge.

Decizia de anulare nu creează vreo obligație a autorității contractante față de ofertanți, cu excepția returnării garanției pentru participare. În cazul în care anulează aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune, autoritatea contractantă are obligația de a comunica în scris tuturor ofertanților atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea de oferte, cât și motivul anulării.

Secțiunea III - CAIET DE SARCINI

CAPITOLUL I - Informații generale privind obiectul concesiunii

1. Descrierea bunului ce urmează a fi concesionat:

Teren cu suprafața de 800 mp, categoria de folosință pășune înscris în CF 45759 , situat în intravilanul satului Bosanci, str. Ion Irimescu ce aparține domeniului privat al comunei Bosanci fiind identic cu poziția nr. 222 din Hotărârea Consiliului Local 26/31.05.2012 completată prin hotărârea Consiliului Local nr. 45/24.07.2025

Suprafața de teren supusa concesiunii se află într-o zonă cu acces facil la infrastructura rutieră și are/nu are acces la următoarele facilități (max 50 ml distanta):

- Retea de apa –are acces direct.
- Retea de canalizare –u are acces direct
- Retea electrica (exista posibilitatea de racordare).
- Retea de alimentare cu gaze naturale –are acces direct

2. Destinația bunului ce face obiectul concesionării:

Terenul descris mai sus propus pentru concesionare va fi utilizat în vederea realizării obiectivului „spălătorie auto", în condițiile legii 50/1991 a autorizării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare a unei spălătorii și cu respectarea PUG Bosanci.

3. Condițiile de exploatare a bunului si obiectivele urmărite de către concesionar

Condițiile de exploatare a bunului concesionat

a) Concesionarul este obligat ca în termen de 2 ani de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune să obțină autorizația de construire și începerea lucrărilor. În caz contrar concesionarea își pierde valabilitatea.

b) Terenul concesionat nu va putea fi subconcesionat, dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune;

c) concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a bunului concesionat. Încălcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului;

d) concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului. Investiția va respecta legislația de protecție a mediului prin implementarea unor sisteme moderne de colectare, filtrare și reciclare a apei utilizate, gestionarea eficientă a deșeurilor.

e) În conformitate cu prevederile Codului Fiscal chiriașul se obligă la plata obligațiilor fiscale în acest sens.

f) Concesionarul nu poate închiria terenul concesionat.

4. Obiectivele urmărite de către proprietar

a) dezvoltarea serviciilor de tip spălătorie auto răspunde cererii crescute generate de numărul mare de autovehicule din localitate și din zonele limitrofe;
b) punerea în valoare a bunurilor proprietate publică sau privată;
c) sursă suplimentară de venit la bugetul local;
d) crearea unei activități comerciale viabile contribuie la dinamizarea mediului economic local și atrage posibile investiții conexe;
e) încurajarea spiritului antreprenorial și implicarea sectorului privat în dezvoltarea comunității locale.

CAPITOLUL II. - CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. Regimul de utilizare

In derularea prezentului contract, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunuri de retur- care revin de plin drept , gratuit si libere de orice sarcini concedentului , la expirarea contractului de concesiune – in cazul de fata , terenul concesionat ;

b) Bunurile proprii ce aparțin concesionarului rămân in proprietatea acestuia putând dispune

de ele oricum doreşte.

Bunurile de retur predate concesionarului potrivit prevederilor contractului de concesiune, vor fi utilizate de acesta in mod direct, pe riscul si răspunderea sa, respectând legislaţia in domeniu, pe toata perioada derulării contractului.

2. Condiţii de mediu

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legislaţiei în vigoare în domeniul protecţiei mediului, dintre cele mai importante sunt:

a) luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea, evitarea poluării solului si a apei subterane cu efecte asupra sănătăţii populaţiei;
b) luarea tuturor măsurilor pentru gestionarea eficientă a apei uzate şi reciclarea, tratarea apei şi protecţie, reducerea poluării sonore.
c) gestionarea eficientă a deşeurilor rezultate în urma activităţilor comerciale întreprinse, conform legislaţiei în vigoare si menţinerea cu strictețe a restricţiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Toate obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesionare privind realizarea investiţiei Spălătorie auto cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obţine pe cheltuiala sa avize, acorduri şi autorizaţii de funcţionare pe care are obligaţia să le respecte.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancţionarea şi/sau aplicarea de către factorii interesaţi de amenzi contravenţionale.

3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă

Concesionarul are obligaţia utilizării terenului concesionat, în regim de continuitate şi permanenţă, pentru scopul pentru care a fost concesionat, respectiv investiţia Spălătorie auto.

4. Interdicţia

Concesionarul nu poate subconcesiona sau închiria terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

5. Durata concesionării

este de: **25 ani**.

Termenul contractului va putea fi prelungit prin acordul părţilor prin act adiţional, pentru o perioadă însumată de maxim 49 de ani şi/sau conform prescripţiilor legale de la momentul intervenirii.

6. Redevenţa minimă si modul de calcul al acesteia

Preţul minim de pornire al licitaţiei în vederea concesionării terenului în suprafaţă de 800 mp, categoria de folosinţă păşune, situat în intravilanul satului Bosanci, înscris în CF ..... a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de dr. ing. Vasile Raţă – evaluator Anevar nr. ...../..... şi este de..... .

Redevenţa datorată de concesionar, pe durata de valabilitate a contractului va fi stabilită în urma licitaţiei publice şi se va plăti anual, până la data de 31 martie.

Întârzierile la plată a redevenţei anuale , conduce la calcularea de penalităţi prevăzute în contractul de concesiune.

7. Natura si cuantumul garanţiilor solicitate de locator/proprietar

a) Garanţia cu titlu de garanţie de bună execuţie contractuală este obligatorie si se stabileşte la nivelul contravalorii a două redevenţe, stabilită în urma finalizării procedurii de concesionare.

b) La data semnării contractului de concesiune, câştigătorul procedurii de concesionare va completa Garanţia de bună execuţie contractuală de la punctul a), prin ordin de plată în contul de trezorerie al Comunei Bosanci, sau cu chitanţă la casieria Primăriei Comunei Bosanci, de la valoarea garanţiei de participare la licitaţie care este valoarea minimă de la care porneşte licitaţia la cea stabilită în urma procedurii de licitaţie de către comisie..

c) Restituirea acestei garanţii va fi numai în condiţiile în care acesta nu înregistrează debite la data încetării contractului, indiferent de motive, în termen de 30 zile de la încetarea contractului de concesionare.

d) Cuantumul astfel stabilit este necesar ca, pe parcursul derulării contractului,

concedentul să poată acoperi eventualele debite, indiferent de natura lor, inclusiv penalități aferente sau contravaloarea unor daune constate provocate din cupla chiriașului.

e) Garanția contractuală nu se returnează în situația in care nu sunt îndeplinite obligațiile concesionarului de a obține autorizația de construire în termenul prevăzut în contract și contractul încetează.

f) În vederea participării la licitația publică cu oferte în plic închis persoana interesată trebuie să obțină Documentația de atribuire, contra cost 50 lei, sumă ce poate fi achitată prin ordin de plată în contul de trezorerie al Comunei Bosanci, sau cu chitanță la casieria Primăriei Comunei Bosanci

g) În vederea participării la licitația publică cu oferte în plic închis persoana interesată trebuie să achite taxa de participare la licitație, în valoare de 150 lei, sumă ce poate fi achitată prin ordin de plată în contul de trezorerie al Comunei Bosanci, sau cu chitanță la casieria Primăriei Comunei Bosanci

8. Condiții speciale

a) Locatarul/chiriașul are obligația obținerii, pe cheltuiala proprie, a tuturor avizelor/acordurilor și autorizațiilor de funcționare, potrivit destinației pentru care concesionează terenul (branșament electric, servicii de utilități publice, avize mediu, etc), respectiv pentru realizarea investiției Spălătorie auto.

b) Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare.

c) Obținerea tuturor avizelor si acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului. Amplasarea în teren a investiției precum si accesele vor fi proiectate conform PUG - REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al Comunei Bosanci, județul Suceava, în vigoare la această dată.

d) Să suporte pe toată durata contractului de concesionare cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil concesionat, fără a intra în sarcina autorității publice locale și fără a avea pretenția deducerii acestora din valoarea redevenței.

e) Concesionarul se obligă să respecte, și va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de concesiune, de aplicarea normelor legale privind protecția mediului, protecția și paza împotriva incendiilor, a normelor legale privind protecția muncii, precum și orice alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară

f) Neplata redevenței, precum si orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de concesiune, dau dreptul autorității contractante (locator/proprietar), la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

g) Pe durata concesiunii este interzisă schimbarea destinației activității pentru care s-a încheiat contractul.

CAPITOLUL III. CONDITII DE VALABILITATE A OFERTELOR

Participanții la licitația publică:

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul publicitar;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor si a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului si către bugetul local;

d) nu este în stare de insolventă, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

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

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, *Secțiunea IV Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.*

2. Ofertele se redactează în limba română.

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

4. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

5. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

6. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 90 de zile de la înregistrare.

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

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

9. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

10. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

CAPITOLUL IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

(1) Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3) În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), 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 această măsură.

(4) În cazul nerespectării din culpă 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 află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(6) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

(7) Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(8) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

Secțiunea IV - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se depun la sediul concedentului, 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.

1. ***Pe plicul exterior*** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta cu mențiunea a nu se desface înainte de data, ora, indicate în anunțul de participare si va însoții scrisoarea de înaintare.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) fisă cu informații privind ofertantul si cerere de înscriere la licitație, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare ale ofertanților (vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal, pentru fiecare document):

- certificatul de înregistrare la registrul comerțului, respectiv certificatul de înregistrare în registrul persoanelor juridice, ori hotărârea judecătorească de înființare sau actul de acordare a personalității juridice; actul constitutiv al societății și statut ; copii după actele adiționale ulterioare înregistrate la ORC, dacă e cazul - copii conform cu originalul;
- certificat de sarcini fiscale în termen de valabilitate (original) prin care are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor si a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului si către bugetul local;
- declarație pe propria răspundere că ofertantul nu este în stare de insolventă, faliment sau lichidare;
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său, după caz (original);
- declarație privind eligibilitatea dată de ofertant (original)
- Pentru criteriul de atribuire – **Capacitatea economico-financiară a ofertanților** - prevăzut la art. 318 alin. (1), lit. b) din OUG 57/2019 operatorii economici participanți la procedura de licitație trebuie să probeze prin ultima balanță și ultimul bilanț depuse la ANAF, sau declarații financiare dispuse de lege, iar persoanele fizice trebuie să depună declarația cu veniturile pe ultimul an financiar (2024)
- Pentru criteriul de atribuire - **Protecția mediului înconjurător -** prevăzut la art. 318 alin. (1), lit. c) din OUG 57/2019 operatorii economici/persoane fizice participanți la procedura care dețin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie să fie valabil la momentul prezentării lui.

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia:

- documentației de atribuire (copie conformă cu originalul), intrarea în posesia documentației de atribuire se face pe bază de cerere iar contravaloarea acesteia este de 50 lei se va plăti în lei la casieria Primăriei Comunei Bosanci sau prin ordin de plată în contul de trezorerie al Comunei Bosanci;
- dovezile de plată a taxei de participare la licitație (copie conformă cu originalul), contravaloarea taxei de participare este de 150 lei, se va plăti în lei la casieria Primăriei Comunei Bosanci sau prin ordin de plată în contul de trezorerie al Comunei Bosanci. Taxa de participare la licitație **nu** se restituie.
- dovada de plată a garanției de participare la licitație (copie conformă cu originalul), este valoarea a **două** redevențe minime conform evaluării .
- garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător se reține si constituie garanție de bună execuție contractuală.
- garanția de participare se pierde în caz de neprezentare la licitația publică.
- garanția de participare se va restitui, la cerere, celor care au participat, dar nu au adjudecat licitația, în termen de 3 zile lucrătoare de la solicitarea scrisă-cerere de restituire a garanției.

2. ***Pe plicul interior,*** care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Plicul interior se introduce în plicul exterior.

Plicul exterior este însoțit de *Scrisoarea de Înaintare* .

Ofertantul trebuie sa prezinte un exemplar al scrisorii de înaintare si al documentelor de calificare in original.

Ofertantul trebuie sa sigileze plicurile. Plicurile atât exterior cu documentele de calificare cât și cel interior cu oferta, trebuie sa fie marcate cu denumirea (numele) si adresa ofertantului, pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschise in cazul in care scrisoarea de înaintare este declarata întârziată.

Secțiunea V - INFORMAȚII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune conform art. 318 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ

Câștigător va fi desemnat ofertantul care acumulează cel mai mare punctaj conform criteriilor de atribuire.

1 Cel mai mare nivel al redevenței;

Punctajul pentru factorul de evaluare "cel mai mare nivel al redevenței" - **maxim 40 de puncte**, se acordă astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al redevenței se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct;

b) Pentru redevenței ofertate inferior, punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel:

C(n) = (Nivel n / Nivel maxim ofertat) x 40 pct

2 Capacitatea economico-financiară a ofertanților;

Punctajul pentru factorul de evaluare "capacitatea economico-financiară a ofertanților"- **maxim 20 de puncte**, se acordă astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al cifrei de afaceri/venituri anuale pentru persoane fizice (2024) se acorda punctajul maxim alocat de 20 pct;

b) Pentru cele clasate sub a) punctajul D(n) se calculeaza proporțional, astfel:

D(n) = (Nivel n / Nivel maxim ofertat) x 20 pct

Pentru acest criteriu de atribuire operatorii economici participanți la procedura de licitație trebuie să probeze prin ultima balanță și ultimul bilanț depuse la ANAF, sau declarații financiare dispuse de lege iar persoanele fizice prin declarația/adeverința ANAF privind venitul pentru anul 2024

3. Protecția mediului înconjurător;

Punctajul pentru factorul de evaluare "protecția mediului înconjurător"-**maxim 10 puncte** se acordă astfel:

Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta dovada implementarii sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 10 puncte;

Daca ofertantul nu prezinta dovada implementarii sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 0 puncte

Pentru acest criteriul de atribuire operatorii economici participanți la procedura care dețin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie să fie valabil la momentul prezentării lui

4. Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

Investitiile ce urmează a fi realizate vor fi afectate unei activități de interes public în acord cu destinatia data bunului de concesionat de către concedent – realizare investiție Spălătorie auto, sens în care se va completa declarație pe propria răspundere a persoanei juridice - administrator / persoanei fizice, din care să rezulte că nu va schimba destinația investiției pe intreaga perioada de concesiune.

Punctajul pentru factorul de evaluare " **condiții specifice impuse de natura bunului concesionat**"-**maxim 20 puncte** se acordă astfel:

Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta declarația – se acorda 20 puncte;

Daca ofertantul nu prezinta declarația – se acorda 0 puncte

5) Respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii.

Investitia ce urmează a fi realizată pe terenul concesionat– realizare investiție Spălătorie auto, va fi afectată de obligații aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă sens în care se va completa declarație pe propria răspundere a persoanei juridice - administrator / persoanei fizice, din care să rezulte că ***va respecta obligațiile aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii.***

Punctajul pentru factorul de evaluare " **Respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii**"-**maxim 10 puncte** se acordă astfel:

Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta declarația – se acorda 10 puncte;
Daca ofertantul nu prezinta declarația – se acorda 0 puncte

- Criteriile de atribuire odată stabilite, nu pot fi schimbate pe toata durata de aplicare a procedurii de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face prin licitare cu strigare, pasul de licitare va fi de 10% din redevența stabilită la valoarea de pornire a licitației.

Secțiunea VI - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, precum și a celor de acordare despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind Contenciosul administrativ.

Secțiunea VII - INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Capitolul I. Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

1. Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
2. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

Capitolul II. Neîncheierea contractului

1. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate atrage după sine plata daunelor-interese.
2. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.
3. Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
4. În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.
5. În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2).

Capitolul III. Conținutul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

1. Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.
2. Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.
3. Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.
4. Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.
5. În contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

6. Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.
7. În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

8. În situația prevăzută la pct. 7 fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

9. În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Capitolul IV. Drepturile și obligațiile concesionarului

1. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv productele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

3. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

4. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.

6. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii.

7. Concesionarul are obligația ca până la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând valorarea a două redevențe anuale stabilite în urmă desfășurării procedurii de licitație.

8. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

9. La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

10. În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

11. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Capitolul IV. Drepturile și obligațiile concedentului

1. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

2. Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

3. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

4. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

5. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afară de cazurile prevăzute de lege.

6. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

8. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

9. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

FORMULARE

ETAPA DE LICITARE CU STRIGARE
conform documentației de concesiune aprobată prin HCL nr. ..... /.....
pentru licitația din data de ....., ora .....

Cotațiile de preț

Număr strigări	**Societatea comercială** ..... **Valoare ofertă aflată la egalitate**	**Societatea comercială** ..... **Valoare ofertă aflată la egalitate** .....
Strigarea nr. ..... Pas de licitare (10%) / Prețul actualizat în urma Strigării nr..... (Lei/lot)	/	/
Strigarea nr. ..... Pas de licitare (10%) / Prețul actualizat în urma Strigării nr..... (Lei/lot)	/	/
.....		
Prețul final în urma etapei de licitație cu strigare (Lei/lot)	/	/
Semnătură ofertant		

OBS: _____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

COMISIA DE EVALUARE:

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către UAT Comuna Bosanci
Str. Sucevei, nr. 1, sat Bosanci, com. Bosanci, jud. Suceava

Urmare a publicării anunțului dumneavoastră cu privire la organizarea licitației cu nr. _____din data de_____pentru concesionarea terenului cu suprafața de _ _____,_înscris în CF_ ,pentru realizarea obiectivului ....vă transmitem alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, care conține :

- oferta
- documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă va satisface cerințele.

Cu stimă, Data

completării:

Ofertant, (semnatură autorizată)

CANDIDATUL/OFERTANTUL

_____

(denumirea/numele)

FIȘĂ CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:

Telefon:

Fax:

E-mail:

4. Certificatul de inmatriculare/inregistrare _____

(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)

5. Obiectul de activitate, pe domenii: _____

(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)

6. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul: _____

(adrese complete, telefon/fax,
certificate de inmatriculare/inregistrare)

7. Principala piață a afacerilor: .....
8. Cifra de afaceri .....
9. Capital social .....

Candidat/ofertant,

_____

(semnatura autorizata)

Către
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Subsemnatul(a) ..... domiciliat(a) în ..... Str. ....., nr. ....., bl. ....., ap. ....., posesor al B.I. (CI)
seria .....Nr. ....., C.N.P. ....., telefon .....
reprezentant (administrator) al A.F., P.F.A. sau
S.C. ....., cu sediul în ....., jud. ....., str. ....., nr. ....., având cod fiscal (unic de inregistrare) nr. ....., înregistrat la Registrul Comerțului cu nr. ....., cont ..... deschisla .....,

solicit înscrierea la licitația publică care va avea loc în data de .....ora ...., la sediul .....,
(denumirea autorității contractante)
pentru concesionare teren cu suprafața de ....., înscris în CF ....., pentru realizare investiție .....,

Menționez că am luat la cunoștință de prevederile caietului de sarcini, documentației de atribuire și ne obligăm, ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de concesiune în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare.

Taxa de participare la licitație a fost achitată cu chitanța nr.....,
caietul de sarcini a fost achitat cu chitanta nr. .....,
iar garanția de participare la licitație cu chitanța nr. ..... .
Am primit documentația pentru licitație.

Nume, Prenume/Funcția

.....
(semnătură autorizată)

L.S

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru

terenul în suprafața de ....., înscris în CF ....., concesionare pentru realizare investiție spălătorie auto

Către .....
(denumirea autorității contractante si adresa completă)

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, caietul de sarcini, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului

_____, ne oferim ca, în conformitate
(denumirea/numele ofertantului)
cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să oferim suma de
_____lei/an
(suma în litere si în cifre)

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să achităm anual redevența.
3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 de zile,

respectiv până la data de _____, și ea va rămâne obligatorie pentru noi
(cifre) (litere)
(ziua/luna/anul)
și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.
5. Am înțeles și consimțim ca să constituim garanția cu titlu de buna execuție contractuală în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data_____/_____/_____

_____, în calitate de_____,
(semnatura)
legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele_____.
(denumirea/numele ofertantului)

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

1. Subsemnatul,_____reprezentant împuternicit al

_____, în calitate de candidat/ofertant/

(denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului)

declar pe propria raspundere, sub sancțiunile excluderii din procedura de achiziție publică și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice,

- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitive a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani.
- nu sunt in stare de faliment ca urmare a hotararii pronuntate de judecator;
- mi-am indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor și contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania (sau in tara in care este stabilit)
- in ultimii 2 ani nu am avut cazuri de indeplinire in mod defectuos a obligatiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale sa produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotararea definitiva a unei instante judecatorești, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesionala;

Prezenta declarație este valabilă până la data de_____.

(se precizeaza data expirarii perioadei de valabilitate a ofertei)

Semnătura ofertantului sau a reprezentantului ofertantului _____

Numele și prenumele semnatarului _____

Detalii despre ofertant:

Numele ofertantului _____ Adresa _____

Adresa de corespondență (dacă este diferită)_____ Telefon/Fax _____

Data _____

Ofertant,

(semnatura autorizata)

OFERTANT

.....

(denumirea / numele)

Nr...../Data.....

ÎMPUTERNICIRE

Prin prezenta se certifică faptul că domnul / doamna ..... posesor al B.I., seria....., nr. ..... având funcția de ..... conform contractului de

muncă nr..... în cadrul societății S.C.....este împuternicit pentru a reprezenta societatea pentru participarea la achiziția publică de ..... și pentru a angaja ofertantul ..... în

(denumirea ofertantului și adresa completă)

procedura de licitație pentru atribuirea contractului de con cesiune, teren în suprafață.....mp, înscris în CF ....., categoria de folosință .....

Data :

OFERTANT ,

Nume, Prenume/Funcția

.....

(semnătură autorizată)

L.S.

Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate
Nr. DJMSV/8566/14.07.2025
Către: Comuna Bosanci
În atenția: Domnului Neculai MIRON - primar
Referitor: Aviz obligatoriu *al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate*

Stimate Domnule Miron,

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 6694/24.06.2025 înregistrată cu nr. DJMSV/8566/25.06.2025, prin care solicitați emiterea avizului obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, pentru imobilul:

- teren în suprafață de 800 mp. proprietate privată a Comunei Bosanci, situat în intravilanul satului Bosanci, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 45759 - U.A.T. Bosanci, număr cadastral 45759

Conform art. 308, lit. h) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ - avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate este necesar doar în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate.

În urma analizării documentației transmise de dumneavoastră s-a constatat că imobilul cu datele de mai sus menționate nu este amplasat în interiorul limitelor ariilor naturale protejate.

Cu considerație,

Șef serviciu
Călin Mihai APETROAIE

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Întocmit: Oana CIORNEI	Consilier asistent	14.07.2025	

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. _____PS/_____.2025

Nesecret

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI BOSANCI, JUDEȚUL SUCEAVA
Domnului Neculai MIRON

8078 31.07.2025

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 6670 din 24.06.2025 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată ***„Teren în suprafață de 800 mp."***, situat în str. Ion Irimescu, localitatea Bosanci, comuna Bosanci, județul Suceava, identificat la poziția nr.75 din Hotărârea nr.26 din 30.05.2012 privind inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Bosanci, județul Suceava precum și poziția 1 din Actul de dezmembrare nr.2142 din 14.05.2025 și înscris în Cartea funciară nr. 45759 a comunei Bosanci, având numărul cadastral 45759, al imobilului situat în str. Ion Irimescu, localitatea Bosanci, comuna Bosanci, județul Suceava

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

A V I Z

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii **nu se încadrează** în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP

B-dul Libertății 12A, sector 5, București
Tel: 021 311 53 77 /Fax: 021 311 42 10
www.anrsps.gov.ro; e-mail: anrsps@anrsps.gov.ro

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA - COMUNA BOSANCI
Str. Sucevei, nr. 1, tel. 0230 527 001, fax. 0230 527 256
www.comunabosanci.ro, registratura@comunabosanci.ro

CONSILIUL LOCAL BOSANCI

HOTĂRÂREA Nr. 45 din 24.07.2025

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

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- 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. 129 alin. (2) lit. c), art. 136, art. 139 alin. (1), alin (3) litera g din OUG nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile HG 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor , al orașelor, al municipiilor și al județelor;
- 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;

Ținând cont de:

- Procesul verbal de inventariere nr. 5564/16.05.2025 întocmit de către comisia specială de inventariere stabilită prin Dispoziția Primarului Comunei Bosanci nr. 108 / 13.05.2025;
- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Bosanci înregistrat sub nr. 5587 din 19.05.2025;
- HCL 26/31.05.2012 privind aprobarea Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Bosanci,
- actul de dezmembrare nr. 2142/14.05.2025 întocmit de UNNP Ovidiu Busuioc și Ana Elena Busuioc;
- Extrasele de carte funciară pentru imobilele identificate cu CF 45759, IE 45760, IE 45765 și IE 45766;
- Văzând pozițiile 75 și 94 din anexa la HCL nr. 26/31.05.2012 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Bosanci cu completările și modificările ulterioare;
- Proiectul de 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;
- raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 7266 din 14.07.2025;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul consiliului local Bosanci înregistrat sub numărul 7706/24.07.2025;

În temeiul prevederilor art. 196 alin (1) lit. a), art. 197 alin (4), și art. 198 din Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019, cu modificările și completările ulterioare.

Consiliul Local al comunei Bosanci
Adoptă prezenta hotărâre:

CONSILIUL LOCAL BOSANCI

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, cu modificările și completările ulterioare, se completează cu 4 noi poziții conform anexei care face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art. 2. Se modifică poziția nr. **75** din Anexă la Hotărârea Consiliului Local nr. 26/31.05.2012 privind aprobarea Inventarului bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Bosanci, în sensul că se elimină sintagma *Zona Cimitir, parcela cadastrală nr. 30950 în suprafață de 1772 mp, cu vecinătățile N- parcela 30409 Sala de sport, E, S și V drum comunal, cu destinația de pășune.*

Art. 3. Se modifică poziția nr. **94** din Anexă la Hotărârea Consiliului Local nr. 26/31.05.2012 privind aprobarea Inventarului bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Bosanci, în sensul că se elimină sintagma *și în zona Cojocaru, în suprafață de 490 mp identificat cu număr cadastral 30953 cu vecinătățile N-Drum comunal, E-Stanciu Ioan, S-Bujorean Constantin și drum comunal și V-Drum comunal, cu destinația de pășune.*

Art. 4. Prezenta hotărâre poate fi contestată în termenele și condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, la Tribunalul Suceava, Secția Contencios Administrativ.

Art. 5. Primarul comunei Bosanci, prin compartimentele de specialitate, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 6. Hotărârea se va comunica potrivit legii, prin grija Secretarului general al comunei Bosanci, Instituției prefectului Județul Suceava, altor autorități și persoane interesate precum și se aduce la cunoștință publică prin publicarea în Monitorul Oficial al comunei Bosanci, pe site-ul instituției www.comunabosanci.ro și afișare la sediul Consiliului Local.

Președinte de ședință,
DAVID IOAN

ROMÂNIA JUDEȚUL SUCEAVA COM. BOSANCI CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează pentru legalitate:
Secretarul general al U.A.T. Comuna Bosanci,
Lucia DRĂGOI

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. **45/24.07.2025**			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate absolută	24.07.2025	
2	Comunicarea către primar	25.07.2025	
3	Comunicarea către prefectul județului	25.07.2025	
4	Aducerea la cunoștința publică	25.07.2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual		
6	Hotărârea are caracter normativ și devine obligatorie	25.07.2025	

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al Comunei Bosanci în ședință ordinară cu un număr de ..15.. voturi **„pentru"**, ..0.. voturi **„împotrivă"** și ..0.. **„abțineri"**, din numărul total de 15 consilieri locali în funcție și ..15.. consilieri locali prezenți la ședință.

ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA
COMUNA BOSANCI
COMISIA SPECIALĂ PENTRU ÎNTOCMIREA INVENTARULUI
BUNURILOR CARE ALCĂTUIESC DOMENIUL PRIVAT AL
COMUNEI BOSANCI

Anexă
la Hotărârea nr. ..... din 07.02025

Primarul comunei,
Miron Neculai

COMPLETĂRI

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

Nr.crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosinţă	Valoarea de inventar mii lei	Situaţia juridică actuală/denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
222		Teren	Teren situat în intravilanul satului Bosanci , str. Ion Irimescu, judeţul Suceava, cu **identificarea cadastrală nr. 45759 în suprafaţă de 800 mp**, categoria de folosinţă păşune, cu vecinătăţile: Nord, la Sud şi la Vest-domeniul privat -Comuna Bosanci IE 45760 şi la Est- domeniul public Comuna Bosanci - str. Ion Irimescu cu IE 30981.	1991	5,530	Titlu de proprietate nr. 2309/26.06.2007, HCL 26/31.05.2012 act notarial de dezmembrare nr. 2142/14.05.2025 emis de SPN Ovidiu Busuioc şi Ana Elena Busuioc, extras de carte funciară nr. 45759 Bosanci
223		Teren	Teren situat în intravilanul satului Bosanci , str. Castanilor, judeţul Suceava, cu **identificarea cadastrală nr. 45760 în suprafaţă de 972 mp**, categoria de folosinţă păşune, cu vecinătăţile: Nord - Domeniul Public Comuna Bosanci sala Sport, la Est - domeniul privat -Comuna Bosanci IE 45759 şi domeniul Public Str. Ion Irimescu IE 30981 şi la Vest şi Sud- domeniul public Comuna Bosanci - str. castanilor IE 30981.	1991	6,73	Titlu de proprietate nr. 2309/26.06.2007, HCL 26/31.05.2012 act notarial de dezmembrare nr. 2142/14.05.2025 emis de SPN Ovidiu Busuioc şi Ana Elena Busuioc, extras de carte funciară nr. 45760 Bosanci

Nr.crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosinţă	Valoarea de inventar mii lei	Situaţia juridică actuală/denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
224		Teren	Teren situat în intravilanul satului Bosanci , str. Cojocarului, judeţul Suceava, cu **identificarea cadastrală nr. 45765 în suprafaţă de 295 mp**, categoria de folosinţă păşune, cu vecinătăţile: Nord, Vest şi Est - Domeniul Public Comuna Bosanci str. Cojocarului IE 42133, la Sud - proprietăţi particulare Bujorean Constantin şi Stanciu Ioan	1991	2,04	Titlu de proprietate nr. 2310/28.06.2007, HCL 26/31.05.2012 act notarial de dezmembrare nr. 2142/14.05.2025 emis de SPN Ovidiu Busuioc şi Ana Elena Busuioc, extras de carte funciară nr. 45765 Bosanci
225		Teren	Teren situat în intravilanul satului Bosanci , str. Cojocarului, judeţul Suceava, cu **identificarea cadastrală nr. 45766 în suprafaţă de 195 mp**, categoria de folosinţă păşune, cu vecinătăţile: Nord- Domeniul Public Comuna Bosanci str. Cojocarului IE 42133, la Est, Sud şi Vest- Domeniul privat Comuna Bosanci IE 45765	1991	1,35	Titlu de proprietate nr. 2310/28.06.2007, HCL 26/31.05.2012 act notarial de dezmembrare nr. 2142/14.05.2025 emis de SPN Ovidiu Busuioc şi Ana Elena Busuioc, extras de carte funciară nr. 45766 Bosanci

Comisia: Preşedinte,

Primar, Miron Neculai

Membrii:

Bivol Zamfir.....

Gula Alexandra-Sabina .....

Ieremie Gheorghe.....

Drăgoi Lucia.....

Gavrilovici Mariana .....

Mireuţă Ana-Maria.....

ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BOSANCI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Inventarului bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Bosanci,județul Suceava.

Consiliul Local al comunei Bosanci:
Având în vedere:
-Expunerea de motive prezentată de domnul Curic Anton,primar al comunei Bosanci,județul Suceava , înregistrată sub nr.2268 din 20.04.2012;
-Raportul compartimentului de specialitate , înregistrat sub nr.2234 din 19.04.2012;
-Raportul Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniul public și privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului local al comunei Bosanci,județul Suceava , înregistrat sub nr.2360 din 27.04.2012;
-prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acestora,cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor,orașelor,municipiilor și județelor;
-dispozițiile Hotărârii Guvernului nr. 1357/2001 privind atestarea domeniului public al județului Suceava,precum și al municipiilor,orașelor și comunelor din județul Suceava,cu modificările și completările ulterioare;
În temeiul dispozițiilor art. 36 alin.(2) lit.c) și art.45 alin.(1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale , republicată , cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Bosanci , județul Suceava , înscris în Anexa care face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art.2. Primarul comunei și compartimenul financiar-contabil vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,
Stavarache Victoria: _____

Contrasemnează:
Secretarul comunei
Bujorean Gheorghe

Bosanci, 30.05.2012
Nr. 26

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BOSANCI
COMISIA SPECIALĂ PENTRU ÎNTOCMIREA INVENTARULUI BUNURILOR CARE ALCĂTUIESC DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI BOSANCI

Anexă
la Hotărârea nr. 26 din 30.05.2012

Primarul comunei,
Curic Anton

INVENTARUL

bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Bosanci , județul Suceava

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
1	0.1	Teren	situat în extravilanul , comunei Bosanci , județul Succava ,tarlaua Toloacă ,parcela nr. 251/2,C.F. nr. 715 , cu vecinătățile : N - Tcaciuc Gheorghe; E - Blîndu Gheorghe ,S-DN 2 ,V - Barbă Ilie ; în suprafață de 2000 mp cu destinația arabil.	1995	2500	Aviz nr. 16/1995 a Ministerul Agriculturii,schimb teren cu Tcaciuc Gheorghe

0	1	2	3	4	5	6
75 1050	0.1	Teren	situat în intravilanul satului Bosanci , comuna Bosanci , județul Suceava , zona Cimitir cu identificarea cadastrală 31259 , în suprafață de 15512 mp ,cu vecinătățile :Nord-Ieremie C. Andrei nr.5785,5786,5787,5788,Munteanu Vasile ,Croitor A.Gheorghe;Est-drum comunal,,parcela nr. 31260 domeniul public,parcela nr. 30409 Sala de sport,Sud-drum comunal și parcela nr. 30410 Baza sportivă;Vest drum comunal cu destinația de pășune;zona Cimitir,parcela cadastrală nr. 30950 în suprafață de 1772 mp ,cu vecinătățile :Nord- parcela nr. 30409 Sala de sport;Est,Sud și Vest -drum comunal,cu destinația de pășune;zona Cimitir ,parcela cadastrală nr. 30988,în suprafață de 5098 mp ,cu vecinătățile :Nord- drum comunal,Est-drum comunal ;Sud-David Gh.Lazăr,Runcan Viorica,Curic Elena,Mînecan Elena,Miron Constantin,Oloier Gheorghe,Spoială Gh.Zamfir,Bivol E.Vasile,Bivol Dorel,Bivol Dragoș și Vest.-Drum comunal, cu destinația de pășune.	1991	89528	Reconstituire Legea nr 18/1991,Titlul de prop.nr. 2309/26.06.2007

0	1	2	3	4	5	6
93	0.1	Teren	situat în intravilanul satului Bosanci , comuna Bosanci , județul Suceava , zona La Capraru cu identificarea cadastrală 30944 , în suprafață de 82 mp , cu vecinătățile Nord-Bujorean Aurelian şi Gavrilovici Vasile, Est Gavrilovici Vasile, Sud- Drum comunal şi Vest- Drum comunal şi zona Deal -Troiță identificarea cadastrală nr. 30934 în suprafață de 458 mp ,cu destinația de păşune	1991	2700	Reconstituire Legea nr. 18/1991,Titlul de prop.nr. 2310/28.06.2007
94	0.1	Teren	situat în intravilanul satului Bosanci , comuna Bosanci , județul Suceava , zona La Capraru cu identificarea cadastrală 30944 , în suprafață de 28 mp , cu vecinătățile Nord-Bujorean Aurelian şi Gavrilovici Vasile, Est Gavrilovici Vasile, Sud Drum comunal şi Vest Drum comunal şi în zona Strada Cojocaru , în suprafață de 490 mp identificat cu număr cadastral 30953 cu vecinătățile ,Nord-Drum comunal,Est-Stanciu Ioan; Sud- Bujoreanu Constantin şi Drum comunal şi Vest- Drum comunal, cu destinația de păşune	1991	2590	Reconstituire Legea nr. 18/1991,Titlul de prop.nr. 2310/28.06.2007
95	0.1	Teren	situat în intravilanul satului Bosanci , comuna Bosanci , județul Suceava , zona La Capraru cu identificarea cadastrală 30944 , în suprafață de 102 mp , cu vecinătățile Nord-Bujorean Aurelian şi Gavrilovici Vasile, Est- Gavrilovici Vasile, Sud -Drum comunal şi Vest- Drum comunal. ,cu destinația de păşune	1991	510	Reconstituire Legea nr. 18/1991,Titlul de prop.nr. 2310/28.06.2007
96	1.3.7.1	Drum	de acces la exploatațiile agricole, cu imbrăcăminte din pământ , situat în extravilanul comunei Bosanci, județul Suceava,Tarla nr.35 şi nr.36,,Parție", de la intersecția drum comunal 70 A ,Parție -iaz până la intersecția cu DN 2, în suprafață de 7280 mp.şi lungime de 1820 m.	1991	109200	Drum de utilitate privată conf. art 3 lit.b din O.G. nr.43/1997

0	1	2	3	4	5	6
135	I.3.7.1	Drum	de acces la exploatațiile agricole, cu imbrăcăminte din pamânt , situat in extravilanul comunei Bosanci, judeţul Suceava,Tarla nr.31 ,Parcela DF 379, Imaş-Tarna Nouă , în suprafaţă de 1800 mp.şi lungime de 450 m.	1991	27000	Drum de utilitate privată conf. art 3 lit.b din O.G. nr.43/1997
			TOTAL GENERAL		14742726	

Comisia de inventariere

Bivol Zamfir.....

Barbă Ioan.....

Ieremie Gheorghe.....