



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
HORODNICENI



HOTĂRÂRE
Nr. 44 din 29.08.2025

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a parcelei de teren extravilan compusă din corp cadastral nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734 care aparține domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava

Având în vedere prevederile :

- a) art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) , alin. (6) lit. b), art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- b) art.1244 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

ținând cont de:

- Hotărârea Consiliului Local al comunei Horodniceni nr. 25 din 07.04.2022 privind aprobarea Procedurii-cadru privind vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile (terenuri și /sau clădiri) aflate în domeniul privat al comunei Horodniceni, județul Suceava;
- Hotărârea Consiliului Local al comunei Horodniceni nr. 88 din 29.11.2022 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Horodniceni, județul Suceava, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare;
- raportul de evaluare întocmit de PFA Țurcanu Vasile, expert evaluator ANEVAR pentru proprietatea imobiliară- „Parcela de teren extravilan” compusă din corp cadastral nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734.

luând act de proiectul de hotărâre nr. 45 din 25.08.2025 inițiat de primarul comunei Horodniceni, însoțit de:

- a) referatul de aprobare al primarului comunei Horodniceni nr. 2194 din 25.08.2025;
- b) raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Horodniceni nr. 2196 din 25.08.2025;
- c) avizele consultative al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Horodniceni;

în temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HORODNICENI adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. – Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului- parcelă de teren extravilan compusă din corp cadastral nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734 care aparține domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava.

Art. 2. – Se aprobă **studiul de oportunitate** privind vânzarea prin licitație publică a imobilului- parcelă de teren extravilan compusă din corp cadastral nr. 32462 și corp cadastral nr.

34734 care aparține domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Se aprobă **raportul de evaluare** întocmit de PFA Țurcanu Vasile, expert evaluator ANEVAR, privind estimarea valorii de piață a imobilului - parcelă de teren extravilan compusă din corp cadastral nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734, înscris în Cartea funciară nr. 32462 și 34734 Horodniceni, având prețul minim de pornire a licitației de 122.808 lei, prevăzut în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. – Se aprobă **documentația de atribuire** pentru procedura de vânzare prin licitație publică a imobilului - parcelă de teren extravilan compusă din corp cadastral nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. – (1) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică la notarul public, în termen de 30 de zile de la data comunicării deciziei de atribuire, sub rezerva dovezii de achitare integrală a prețului adjudecat.

Art. 6. – Împuternicește Primarul comunei Horodniceni să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 7. - Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Horodniceni, prefectului județului Suceava și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei Horodniceni și se publică în Monitorul Oficial Local al comunei Horodniceni, în format electronic, la pagina de internet, <https://comunahorodnicenisv.ro/hotararile-autoritatii-deliberative/>, în subeticheta „Hotărârile autorității deliberative”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

✍.....

Pavel TANASĂ

Contrasemnează pentru legalitate,

Secretar general,

✍.....

Luiza-Maria MITROFAN

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a parcelei de teren extravilan compusă din corp cadastral nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734 care aparține domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava

I. Dispoziții generale:

Prezentul studiu de oportunitate a fost elaborat, având la bază legislația în domeniu și având la bază actele administrative, în materie, respectiv:

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului local al comunei Horodniceni nr. 25/07.04.2022 privind aprobarea Procedurii-cadru privind vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Comunei Horodniceni;
- Hotărârea Consiliului Local al comunei Horodniceni nr. 88 din 29.11.2022 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Horodniceni, județul Suceava, cu modificările și completările ulterioare;

II. Descrierea și identificarea bunului aparținând domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Horodniceni, care urmează să fie vândute prin licitație publică:

Imobil cu destinația parcelă de teren extravilan compusă din corp cadastral nr. 32642, înscris în CF nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734, înscris în CF nr. 34734 care aparține domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava, categoria de folosință neproductiv având prețul minim de pornire a licitației de 122.808 lei.

Imobilul este situat în extravilanul comunei Horodniceni, la locul denumit popular „Groapa Olarului”, cu următoarele vecinătăți: E – DJ 209 M, N/S/V- proprietăți private. Accesul la teren se face pe cale auto pe DJ 209 M, drum asfaltat.

Din evidențele deținute de instituția noastră, imobilul în cauză nu este revendicat pe cale administrativă sau judecătorească și este liber de orice sarcini. Situația juridică imobilului a fost coroborată cu situațiile deținute de compartimentul financiar, contabil, impozit și taxe și cu evidențele din inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Horodniceni, precum și cele de publicitate imobiliară.

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

- **Reducerea cheltuielilor administrației locale** – prin vânzarea terenului, comuna se degrevează de eventualele costuri viitoare legate de întreținerea, curățarea sau amenajarea terenului.
- **Dezvoltarea economică locală** – un nou proprietar poate investi în zonă, ceea ce poate genera locuri de muncă și poate contribui la dezvoltarea economică a comunei.

- **Creșterea bazei de impozitare** – odată transferat către un proprietar privat, terenul va genera venituri recurente prin impozitele aferente, pe lângă venitul obținut din vânzare.
- **Lipsa utilității publice actuale sau viitoare** – terenul nu are în prezent și nici în perspectivă imediată o destinație de interes public, ceea ce justifică valorificarea lui prin vânzare.
- **Îmbunătățirea aspectului zonei** – un teren neutilizat poate deveni o sursă de degradare peisagistică și chiar de insecuritate; un nou proprietar va fi interesat să îl îngrijească și să îl valorifice.
- **Evitarea fenomenelor de ocupare abuzivă** – prin clarificarea situației juridice și transferul către un proprietar privat, se previn eventuale litigii privind ocuparea nelegală a terenului.
- **Creșterea atractivității zonei pentru investiții** – punerea în circulație a acestui teren poate atrage interesul unor persoane fizice sau juridice, stimulând investițiile private.
- **Valorificarea patrimoniului privat al comunei:**
 - ✓ Imobilul face parte din domeniul privat al comunei și nu este utilizat în prezent pentru desfășurarea unor activități de interes public;
 - ✓ Vânzarea prin licitație publică va aduce venituri suplimentare la bugetul local, care vor putea fi utilizate pentru susținerea cheltuielilor prioritare.
- **Aspecte de mediu și gospodărire:**
 - ✓ Pe parcela respectivă, cunoscută sub denumirea „Groapa Olarului”, se constată aruncarea necontrolată de deșeuri;
 - ✓ Această practică generează disconfort, afectează mediul și imaginea comunei;
 - ✓ Vânzarea terenului către un nou proprietar va conduce la îngrădirea parcelei și implicit la stoparea fenomenului de depozitare ilegală a deșeurilor.
- **Asigurarea transparenței și concurenței loiale** – procedura prin licitație publică garantează acces egal pentru toți participanții, eliminând suspiciunile de favoritism sau nereguli.

IV. Modalitatea de vânzare:

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

Vânzarea se va face în conformitate cu prevederile art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 2, art. 311, art. 334-346 și ale art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, potrivit prevederilor art. 363 alin. 2 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

”Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

Vânzarea se va face prin licitație publică, astfel încât orice persoană interesată are dreptul de a depune o ofertă, calificarea ofertei făcându-se sub condiția îndeplinirii tuturor cerințelor prevăzute în documentația de atribuire și în condițiile legii.

**Primar,
Neculai FLOREA**

**Secretar general,
Luiza-Maria MITROFAN**

PFA TURCANU VASILE
CUI:20558584; Nr.Orc:F33/995/2003 ;
Expert evaluator ANEVAR E.P.I.Nr. leg.16862 ;
Expert judiciar:B.M. Nr.leg.2489 -7625;
P.I.Nr.leg.6281807-67071410331306
Cornu Luncii, str.Turcanu ,nr.2. jud. Suceava
Tf.mob.0723524671;e-mail:turcanuvasile54@yahoo.com



RAPORT de EVALUARE

- Proprietate imobiliara -

"PARCELA de TEREN EXTRAVILAN" compusa din :

-Corp cad. nr.32462

- Corp cad. nr.34734

Locatia proprietatii : *satul Rotopanesti,com.HORODNICENI, jud.SUCEAVA*

Proprietar/solicitant : *UAT HORODNICENI (Primaria comunei HORODNICENI), jud.SUCEAVA*

C.I.F. 4326833



Datele,informatiile si continutul prezentului raport,fiind confidentiale,nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terte persoane fara acordul scris si prealabil al expertului evaluator si al clientului
UAT HORODNICENI, jud. SUCEAVA.

- **AUGUST 2025** -

SINTEZA RAPORTULUI

Proprietar/solicitant: UAT HORODNICENI (Primăria comunei HORODNICENI), jud. SUCEAVA;

Executant : Turcanu Vasile, domiciliat în Cornu Luncii, str. Turcanu, nr. 2, jud. Suceava

- **Expert tehnic judiciar în specializarile:**
 - Evaluarea proprietății imobiliare, Aut. nr. 6281807 - 6707141076811306;
 - Evaluări bunuri mobile economice, Aut. nr. 7625-2489;
 - Expert evaluator ANEVAR, E.P.I. Leg. nr. 16862/valab. 2025;

Obiectul evaluării : Proprietate imobiliară -Parcela de teren extravilan în suprafața de 20.232 mp, compusă din -C.cad.nr.32462 și C.cad.34734.

Locația proprietății: extravilanul satului Rotopanestii com. HORODNICENI, jud. Suceava.

Scopul evaluării : Estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietății imobiliare în vederea tranzacționării.

Data de referință a evaluării : 08 august 2025;

Cursul de schimb valutar : 1 Euro = 5,0783 lei;

Dreptul de proprietate evaluat: Parcela de teren extravilan supusă evaluării, identică cu corpurile de proprietate nr. cad. 32462, înscrisă în C.F. nr. 32462 și respectiv nr. cad. 34734, înscrisă în C.F. nr. 34734, a UAT Horodniceni, este proprietatea, comunei Horodniceni - domeniul privat, conform HCL nr. 27 din data de 30.09.2014 și Act adm. nr. 88 din 29 noiembrie. 2022 al comunei HORODNICENI.

Categoria de folosință : Neproductiv.

Sarcini

Conform Arhivei electronice de garanții reale imobiliare, proprietatea imobiliară Nu este grevată de sarcini.

Tipul valorii estimat

Ținând cont de scopul evaluării și tipul proprietății, s-a estimat „valoarea de piață” așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR— ed. 2022 :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 -Raportare
- SEV 104-Tipuri ale valorii.
- SEV 105-Abordări și metode de evaluare.
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată : Lei și Euro;

Raportul de evaluare este structurat pe următoarele capitole :

- Sinteza raportului
- Capitolul I. Termenii de referință ai evaluării
- Capitolul II. Prezentarea datelor
- Capitolul III. Analiza datelor și concluziilor
- Anexa

Abordări în evaluare

Abordarea prin piață (comparația vânzărilor) .

OPINIA ASUPRA VALORII.

În urma aplicării metologiei de evaluare, **opinia** expertului evaluator referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare-**parcela de teren extravilan în suprafața de 20.232 mp**, estimată la data de **08 august 2025**, este de :

122.808 lei , adică o sută douăzeci și două de mii opt sute opt lei

Echivalent a : **24.183 euro**; (1,2 euro/mp)

Valoarea Nu contine TVA.

*Valoarea este valabila in conditiile prezentate in acest raport
Raportul de evaluarea a fost pregatit pe baza standardardelor,recomandarilor si metodologiei de lucru
recomandate de ANEVAR*

**Evaluator autorizat ANEVAR ,E.P.I;
Expert tehnic judiciar ,ev.B.M ,E.P.I.
Turcanu Vasile**

A circular stamp with the text "TURCANU VASILE" and "E.P.I." is partially visible behind a handwritten signature in blue ink.A circular stamp with the text "TURCANU VASILE", "E.P.I.", "Licenta Nr. 16862", and "Valabil 2024" is partially visible behind a handwritten signature in blue ink.

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Executant :Turcanu Vasile ,domiciliat in Cornu Luncii ,str.Turcanu ,nr.2,jud. Suceava

- **Expert tehnic judiciar in specializarile:**
 - Evaluarea proprietatii imobiliare ,Aut. nr.6281807 - 6707141076811306;
 - Evaluari bunuri mobile economie , Aut. nr.7625-2489;
 - Expert evaluator ANEVAR ,E.P.I.Leg.nr:16862/valab.2025.

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul ertific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca :

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport,sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre expertul evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii pe care am efectuat-o la data de **08 august 2025** in prezenta clientului.
- Analizele,opiniile si concluziile din raport sunt **obiective si impartiale** ,dar limitate numai de ipotezele si concluziile limitative cunoscute si prezentate in raport si sunt analizele,opiniile si concluziile mele profesionale personale;
- In plus certific ca nu am interese anterioare, prezente sau de perspectiva ,pentru proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un intrtes personal sau influenta privind partile implicate in aceasta misiune,exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentatea unei prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul lucrarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele,opiniile si concluziile mele au fost formulate ,la fel ca si intocmirea acestui raport , in conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor-ANEVAR**.
- Posed cunostintele si experienta necesara pentru a oferi o evaluare **obiectiva si impartiala**:
 - expert judiciar -anul 1992(autorizatii reinoite in anul 2014);
 - expert evaluator ANEVAR-anul 2009(legitimatie si insemne **reinoite anual**).
- Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii misiunii incredintate.

Declaratie de conformitate

Ca **expert evaluator** declar ca raportul de evaluare pe care il semnez ,a fost realizat in concordanta cu **Standardele de Evaluare a bunurilor -ANEVAR** si cu ipotezele cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori.solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate ,iar remunerarea lucrarii de specialitate nu se face in functie de satisfacerea unei anumite solicitari. In asemenea conditii,subsemnatul ,in calitate de elaborator,imi asum intreaga responsabilitate pentru concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

Proprietar/solicitant: UAT HORODNICENI (Primaria comunei HORODNICENI),jud.SUCEAVA;

Obiectul evaluarii : Proprietate imobiliara -Parcela de teren extravilan in suprafata de 20.232 mp, compusa din -C.cad.nr.32462 si C.cad.34734, situata in localitatea Rotopanesti, com.Horodniceni, jud.Suceava

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata la data de **08 august 2025** de catre evaluator in prezenta **A-lui Neculai Florea- primar-UAT Horodniceni.**

Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata ,au fost analizate documentele.s-au facut masuratori ,s-au realizat descrieri etc

Scopul evaluării : Estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietății imobiliare în vederea tranzacționării.

Tipul valorii estimat

Ținând cont de scopul evaluării și tipul proprietății, s-a estimat „valoarea de piață” așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor-ANEVAR – ed.2022 :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 -Raportare
- SEV 104- Tipuri ale valorii.
- SEV 105- Abordări și metode de evaluare.
- GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile.

Valoarea de piață reprezintă „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

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

Modalități de plată

Valoarea estimată este exprimată în lei/euro și reflectă o sumă exprimată în numerar, fără a lua în considerare alte aranjamente financiare echivalente numerarului.

Valoarea de piață estimată a fost calculată în ipoteza realizării unei tranzacții de vânzare-cumpărare cu plată în numerar.

Data de referință a evaluării : 08 august 2025;

Cursul de schimb valutar : 1.Euro = 5,0783 lei;

Dreptul de proprietate evaluat:

Parcela de teren extravilan supusă evaluării, identică cu corpurile de proprietate nr.cad.32462, înscrisă în C.F.nr.32462 și respectiv nr.cad 34734 înscrisă în C.F.nr.34734, a UAT Horodniceni, este proprietatea comunei Horodniceni - domeniul privat, conform HCL nr.27 din data de 30.09.2014 și Act adm.nr 88 din 29 noi.2022 al comunei HORODNICENI.

Categoria de folosință : Neproductiv.

Conform Arhivei electronice de garanții reale imobiliare, proprietatea imobiliară Nu este grevată de sarcini .dreptul de proprietate este deplin.

Dreptul de proprietate imobiliar are următoarele atribute :posesia, folosința și dispoziția. Acesta include dreptul de a utiliza, de a ocupa, de a vinde, de a închiria ,de a testa (lasa mentenire) de a exercita oricare sau nici unul dintre acestea.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Solicitantul lucrării a pus la dispoziția evaluatorului următoarele documente necesare realizării raportului de evaluare :

- Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr.19674/07.09.2018, emis de B.C.P.I. Falticeni
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Fișa corpului de proprietate.

Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr.19674/07.09.2018, emis de B.C.P.I. Falticeni

Pentru datele care au impact asupra **valorii** au fost utilizate:

- informațiile oferite pe site-urile agențiilor de specialitate privind ofertele de pret în com.Horodniceni și zonele limitrofe;
- tranzacțiile de proprietăți similare efectuate în localitățile învecinate.

Raportul de evaluare este structurat pe următoarele capitole :

- Sinteza raportului
- Capitolul I.Termenii de referință ai evaluării
- Capitolul II.Prezentarea datelor
- Capitolul III.Analiza datelor și concluziilor
- Anexe.

Restricții de utilizare, difuzare, publicare

Expertul evaluator a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințată de către client, numai în *scopul* solicitat de către acesta și în *scopul* precizat în raport.

Nu este permisă folosirea raportului de către o *terta persoană* fără obținerea, în prealabil, a *acordului scris* al clientului și al autorului evaluării.

Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului și celor care au obținut *acordul scris* și nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Ipoteze și ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza următoarelor ipoteze și ipoteze speciale

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o *terta persoană* fără obținerea, în prealabil, a *acordului scris* al clientului, autorului evaluării.
- Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut *acordul scris* și nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care *NU sunt cunoscute* de către expertul evaluator. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport.
- Dacă nu se arată în raport, se înțelege că expertul evaluator *NU are cunoștințe* asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (*starea și structura solului, structura fizică*), sau asupra condițiilor adverse de mediu (*de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe proprietatea învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.*), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
- Informațiile, estimările și opiniile necesare întocmirii raportului de evaluare au fost obținute din *documentele și informațiile furnizate de către client, a constatarilor făcute de expert la inspectia de identificare și vizualizare a terenului* efectuată la data de *08 august 2025*, în prezenta *acesteia* și sunt *analizele, opiniile și concluziile mele profesionale, obiective și imparțiale*.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de *Standardele de Evaluare a bunurilor* și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui *corp judiciar calificat*.

CAPITOLUL II.PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATA

Proprietatea imobiliara evaluata „Parcela de teren extravilan”, în suprafata masurata de 20.232 mp, compusa din corpurile de proprietate,cu nr.cad.32462,inscrisa in CF.nr.32462 si respectiv cu nr.cad 34734, inscrisa in C.F.nr.34734, a UAT Horodniceni, este situata conform Planului de amplasament si delimitare a corpului de proprietate in satul Rotopanesti, com.Horodniceni , jud.Suceava. .

DEFINIREA PIETEI LOCALE

Tranzactiile cu terenuri in special cele situate in extravilan/intravilan a fost singurul segment al pietei imobiliare la care preturile nu au inregistrat fluctuatii semnificative .

Modul cum se manifesta principalii indicatori in zona de interes este prezentat in tabelul nr.1.

Indicatori principali

Tabel nr. 1

Nr.	Indicator	Descriere
1.	Definirea pietei si subpietei	- piata terenurilor amplasate in intravilan/extravilan
2.	Natura zonei	- zona colinara ,teren arabil, exploataii pomicole,terenuri cu vegetatie forestiera , pasuni si fanete ; - din punct de vedere economic:zona cu un potential de dezvoltare medie.
3.	Oferta de terenuri similare	- relativ scazuta :
4.	Cererea de terenuri similare	- in crestere ;
5.	Echilibrul pietei	- tendinte de crestere a cererii;
6.	Preturi similare in zona proprietati	- minim :4,5 lei/mp; - maxim : 8 lei/mp;;
7.	Tendinte si concluzii privind piata imobiliara	- tendinta de crestere in favoarea cererii.

Concluzia ce se desprinde din analiza pietei,la nivelul zonei analizate, este ca desi piata imobiliara in ansamblu a inregistrat in ultima perioada un regres, segmentul de piata- terenuri (intravilan si extravilan),a fost mai putin afectat, preturile pentru terenurile tranzactionate recent nu a inregistrat modificari semnificative.

DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

Nr. crt.	Caracteristici	Descriere
1.	Zona de amplasare	- extravilan satul Rotopanesti, com. Horodniceni, jud.Suceava;
2.	Cai importante de circulatie in apropiere	- auto: DJ 209 A Malini –Horodniceni Falticeni; - D.C.Rotop[anesti-Bradatel; - calitatea retelelor de transport: asfaltate in stare medie
3.	Caracterul edilitar al zonei	-Tipul zonei: zona nerezidentiala,pasuni, teren cu vegetatie forestiera.etc
4.	Utilitati edilitare	- Existente in zona;
5.	Gradul de poluare	- absenta poluarii;
6.	Ambient	- linistit, civilizat.

Proprietatea imobiliara evaluata „Parcela de teren extravilan”, în suprafata masurata de 20.232 mp,este situata in satul Rotopanesti, com.Horodniceni jud.Suceava.

Accesul la proprietate se face prin D.C. -Rotopanesti-Bradarel -drum modernizat;

DESCRIEREA TERENULUI

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata de catre expertul evaluator la data de **08 august 2025** ,in prezenta **clientului** ,data cand au fost preluate informatiile referitoare la proprietate,s-a facut analiza si descrierea acesteia.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii compusa din: Corp cad.32462+C.cad.34734;

Identificare .

- ✓ amplasament :localitatea Rotopanesti,comuna Horodniceni;
- ✓ tip :parcela de teren extravilan
- ✓ categoria de folosinta :Neproductiv

Caracteristici fizice .

- ✓ suprafata din documente: 20.232 mp
- ✓ topografie :inclinata;
- ✓ configuratie geometrica : neregulata;
- ✓ acces:Drum comunal modernizat;

Utilitati .

- ✓ Nu;
- ✓ Situatia juridica .
- ✓ drept de proprietate:deplin-imobilul este intabulat;
- ✓ Vecinatati:E:Drum comunal ;N/S/V-proprietati private.



CAPITOLUL IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

CMBU este definita ca fiind utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Conceptul de CMBU se bazeaza pe faptul ca desi doua sau mai multe parcele de proprietate imobiliara pot fi similare fizic si localizate apropiat, pot exista diferente semnificative in ce priveste utilizarea potentiala.Modul in care o proprietate poate fi utilizata optim constituie fundamentul pentru determinarea valorii ei de piata.

Cea mai buna utilizare a terenului liber este definita a fi utilizarea care determina valoarea maxima a terenului.

Pentru parcela de teren supusa evaluarii, are o configuratie geometrica neregulata si poate fi utilizata pentru pasunat dupa efectuarea unor lucrari de imbunatatire a suprafetelor degradate, prin metoda reinsamantarii. Aceasta intruneste urmatoarele conditii:

Permisibila legal – proprietatea poate obtine permisele si autorizatiile legale prevazute de reglementarile locale pentru aceasta utilizare.

Fizic posibilă – Localizarea, suprafata si topografia ,sunt optime pentru amenajarea de terenuri cu destinatie pentru pasunat.

Fezabila financiar – Cheltuielile aferente amenajari terenului pentru aceasta utilizare sunt *minime*.

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Evaluarea este un proces de estimare a unui tip de valoare,a unui tip de proprietate ,la o anumita data si concretizata in raportul de evaluare.

Evaluarea proprietatii a fost facuta pe baza datelor furnizate de reprezentantul primariei si a observatiilor facute in teren de catre expertul evaluator la data de **08 august 2025**

Avand in vedere specificul proprietatii si scopul evaluarii ,metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin piata.

ABORDAREA PRIN PIATA

Prin aceasta metoda,estimarea valorii de piata se face prin analiza preturilor de pe piata a unor proprietati similare tranzactionate sau oferite spre tranzactionare,comparand apoi aceste proprietati cu cea supusa evaluarii.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii care influenteaza valoarea.

Preturile si informatiile referitoare la terenurile similare sunt analizate,comparate si corectate in functie de asemanarile si deosebirile caracteristicilor tehnico-functionale,reflectate in elementele de comparatie.

Lucrarea de specialitate are ca obiect,estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare „Parcela de teren extravilan”situata in satul Rotopanesti, com.Horodniceni, jud.Suceava,in suprafata de **20.232 mp.**, (suprafata preluata din documentele puse la dispozitie de client);

De pe siteurile agentilor de specialitate si de la actorii de pe piata UAT Horodniceni si comunele limitrofe,au fost preluate informatii privind oferte si tranzactii de terenuri comparabile cu terenul de evaluat, identificand **3 oferte** (Anexa nr.1). Criteriul de comparatie :lei/mp.Elementele de comparatie luate in calcul sunt :dreptul de proprietate transmis ;conditiile de piata, suprafata, localizarea ,utilitati si topografia.

Comparabila A. Horodniceni ,sat Mihaiesti (proprietar Chiticariu Toader),Parcela de teren extravilan, ,suprafata **5.000 mp.** teren arabil – teren intabulat ,acces : drum ,exploc. are-C.cad. 34440.

Pret oferta:**30.000 lei**(6 lei/mp);

Comparabila B. Radasenii, sat Lunaseni–(proprietar Sandu Liliana)-Parcela de teren extravilan,suprafata :**4.068 mp** ,teren arabil,topografie plata,acces drum com mal, utilitati in apropiere(80 m distanta),intabulat

Pret oferta:**61.660 lei**(lei/mp);15,2 lei mp);ID.239136800.

Comparabila C. Horodniceni,-Tarlaua TOLOACA, Parcela de teren extravilan(proprietar Pascu Laurentiu) ,suprafata **18.800 mp** forma neregulata,-drum acces riverani ,teren arabil -intabulat, C cad.35625,fara utilitati in apropiere.

Pret oferta:**282.000 lei**(mpi);15 lei mp);

Grila datelor de piata

Nr. crt	Elemente de comparatie	Teren evaluat	Comp. A	Comp. B	Comp. C
1.	Suprafata : mp	20.232	5,000	4,068	18,800
2	Pret vanzare/oferta :lei/mp	?	6	15,2	15
3.	Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare : %		0	0	0
	Prêt ajustat :lei/mp		6	15,2	15
4.	Conditiiile de piata		oferta	oferta	oferta
	Ajustare: -10%		-0,6	-1,52	-1,5
	Prêt ajustat :lei/mp		5,4	13,68	13,5
5	Localizare		inferioara	superioara	superioara
	Ajustare : + -%		5,4 lei*70% =+3,78 lei	13,68 lei* 30% =-4,10	13,5 lei* 25% =-3,38lei
	Prêt ajustat :lei/mp		9,18	9,58	10,12
6	Categ.de folosinta	Neprod.	arabil	arabil	arabil
	Ajustare : -40%		-3,67	-3,83	- 4,05
	Prêt ajustat :lei mp		5,51	5,75	6,07
7	Suprafata		mai mica	mai mica	similara
	Ajustare : + 10%		+0,55	+0,57	0
	Prêt ajustat :lei/mp		6,06	6,32	6,07
	Corectia totala bruta		8,95	10,02	8,83
	Nr. de ajustari		4	4	3
	Pretul selectat :lei /mp				6,07
	Prêt parcela/lei=6,07 lei/mp*20.232 m	122.808			
	Prêt parcela/eur= 122.808 lei:5,0783	24.183			
	Cursul valutar BNR:1 euro= 5,0783 lei				

Explicatii pentru ajustari

1. Conditiiile de piata

Toate Comparabilele au pretul oferta s-a considerat o marja de negociere de -10%;

Ajustare:-10% pentru toate comparabilele.

2. Localizare

Toate Comparabilele au o localizare diferita fata de comparabila subiect;

Pretul validat de piata pentru comparabila A este cu aproximativ : -70% mai mic fata de zona subiectului, iar preturile validate de piata pentru comparabilele B si C sunt mai mari cu 30% si respectiv 25% fata de zona subiectului.

Ajustare: +70% pentru Comparabila A: -30% pentru Comparabila B. si -25% pentru Comparabila C.

3. Categoria de folosinta

Toate comparabilele au o categorie de folosinta superioara (arabil).

Ajustare:-40% pentru toate comparabilele.

4. Suprafata

Comparabilele A si C au suprafata de teren mai mica fata de comparabila subiect; Comparabila C are suprafata similara cu comparabila subiect.

Ajustare : +10% pentru Comparabilele A si B: 0% pentru Comparabila C.

Rezultatele obtinute in urma analizei comparative succesive si a ajustarilor impuse de diferentieri, arata ca cea mai apropiata de proprietatea supusa evaluarii este **Comparabila C**, cu cea mai mica corectie bruta (8,83) si cu cel mai mic numar de corectii (3), fapt ce justifica alegerea pretului unitar de **6,07 lei/mp**, pentru terenul de evaluat.

Astfel cu valabilitate la data evaluarii **08 august.2025**, valoarea de piata abordata prin aceasta metoda este: terenul in suprafata de 20.232 mp, este = $20.232 \text{ mp} * 6,07 \text{ lei/mp} = 122.808 \text{ lei}$, echivalent a :24.183 euro.

Valoarea Nu contine TVA.

CONCLUZII . OPINIA EVALUATORULUI

Estimarea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara „Parcela de teren extravilan ”, compusa din corpurile de proprietate,cu nr.cad.32462,inscrisa in CF.nr.32462 si respectiv cu nr.cad 34734 inscrisa in C.F .nr.34734, a UAT Horodniceni, a fost abordata prin piata.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea acestei metode,relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii ei si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii,in opinia evaluatorului,valoarea de piata pentru proprietatea imobiliara „Parcela de teren extravilan”, in suprafata de 20.232 mp ,este de :

122.808 lei , adica unasuta douazeci si doua de mii opt sute opt lei

Echivalent a : 24.183 euro; (1,2 euro mp)

Valoarea Nu contine TVA.

Cursul valutar comunicat de BNR la data de 08 august 2025: 1.euro = 5,0783 lei.

Evaluarea este o opinie a unui tip de valoare. Desi este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist calificat,bazata pe o analiza a informatiilor relevante disponibile, ramane totusi o OPINIE.

Expert evaluator E.P.I.
Ec.Turcanu Vasile

Data :08 august 2025



ANEXA I.

Comparabila A.

Horodniceni ,sat Mihaiesti (proprietar Chiticariu Toader),Parcela de teren extravilan, ,suprafata 5.000 mp, teren arabil – teren intabulat, acces , drum exploatare-C.cad. 34440, Pret/oferta:30.000 lei(6 lei/mp);

Comparabila B



Rudaseni, sat Lamaseni—(proprietar Sandu Liliana)-Parcela de teren extravilan,suprafata ,4.068 mp ,teren arabil,topografie plata,acces drum comunal, utilitati in apropiere(80 m distanta),intabulat Pret/oferta:61.660 lei lei/mp(15,2 lei/mp).ID.239136800.

Comparabila C

Horodniceni,-Tarlaua TOLOACA, Parcela de teren extravilan(proprietar Pascu Laurentiu) ,suprafata 18.800 mp forma neregulata,- drum acces riverani ,teren arabil -intabulat. C cad.35625,fara utilitati in apropiere. Pret /oferta:282.000 lei/mp(15 lei mp);



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 1B

Compensabila
A

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1/1 (Nume) (Prenume)
Subsemnatul /a^1) CHITICARIU TOADER CNP
având adresa de comunicare în județul SUCEAVA orașul/comuna HORODNICENI
sat/sector MIHAIEȘTI strada: LIVEZILOR nr. 115
Bloc. Sc. Et. Ap. Cod poștal Telefon 0757509910
E-mail gabi.bosta@yahoo.com Fax
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,5 ha, reprezentând cota parte 1/1
la prețul de (*) 30.000 (lei)^2) adică
treizecimillei

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

CVC

Date privind identificarea terenului: Județul: SUCEAVA Orașul/Comuna: HORODNICENI

	Suprafața (ha)^1)	Informații privind amplasamentul terenului		
Șterge	0,5	Identificator electronic(**)	Nr. Carte Funciară(**)	Nr. Cadastru
	Cotă parte^5)		34440	34440
	1/1	Nr. Tarla / Lot(**)	Nr. Parcelă(**)	Nr. Topografic(**)
Adaugă	Categoria de folosință^3)	Observații		
	Arabil			

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

☐ DA ☒ NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Vanzător / Împuternicit,

CHITICARIU TOADER

☐ Semnătură electronică

☒ Semnătură olografă

Semnătura

Data

03/02/2025

Deblocare formular

Prin această semnătură îmi asum corectitudinea întregului conținut al acestui document/fișier

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

^1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

^2) Se va completa în cifre și litere.

^3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

^4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

^5) Cota parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Comparați la C.

Anexa nr. 1B

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1/2 (Nume) (Prenume)
Subsemnatul /a^1) PASCU LAURENTIU CNP
având adresa de comunicare în județul TIMIS orașul/comuna DUMBRAVITA
sat/sector DUMBRAVITA strada: LONDRA nr.
Bloc. Sc. Et. Ap. Cod poștal Telefon 0753826857
E-mail marius.pascu94@yahoo.com Fax

2/2 (Nume) (Prenume)
Subsemnatul /a^1) PASCU MARIA CNP 2690217330791
având adresa de comunicare în județul TIMIS orașul/comuna DUMBRAVITA
sat/sector DUMBRAVITA strada: LONDRA nr. 46
Bloc. Sc. Et. Ap. Cod poștal Telefon 0753826857
E-mail marius.pascu94@yahoo.com Fax

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1,88 ha, reprezentând cota parte 1/1
la prețul de (*) 282.000 (lei)^2 adică

două sute optzeci și două mii lei

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

CVC

Date privind identificarea terenului: Județul SUCEAVA Orașul/Comuna: HORODNICENI				
Șterge	Suprafața (ha)^1	Informații privind amplasamentul terenului		
	1,88	Identificator electronic(**)	Nr. Carte Funciara(**)	Nr. Cadastral(**)
Adaugă	Cotă parte^5)		35625	35625
	1/1	Nr. Tarla / Lot(**)	Nr. Parcelă(**)	Nr. Topografic(**)
	Categoria de folosință^3)	YOLOACA		
	Arabil	Observații		

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

☐ DA ☒ NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Curere pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului

NOTIFICARE PREEMPTORI

Judetul SUCEAVA	Registrul de evidenta
Primaria HORODNICENI	Nr 52 din 08.07.2025

In temeiul art. 6 alin. (6) din Legea nr. 17/2014 privind unele masuri de reglementare a vanzarii terenurilor agricole situate in extravilan si de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societatilor ce detin in administrare terenuri proprietate publica si privata a statului cu destinatie agricola si infiintarea Agentiei Domeniilor Statului, cu modificarile si completarile ulterioare, prin prezenta se aduce la cunostinta ISPIR ANICA, CNP, nr(**), in calitate de Preemptor avand cu domiciliul/resedinta/sediul social/secundar in: HORODNICENI , Oferta de vanzare nr 52 din data de 08.07.2025 , depusa de PASCU LAURENTIU impreuna cu PASCU MARIA, privind terenul agricol situat in extravilan in suprafata de 1.8800 ha, reprezentand cota-parte 1/1, numar cadastral 35625, nr carte funciara 35625 , nr tarla TOLOACA , nr parcela , categorie de folosinta ARABIL , la pretul de 282000.0 lei HORODNICENI, afisata in data de 08.07.2025 la sediul/site-ul Primariei HORODNICENI, judetul SUCEAVA

PRIMAR
Florea Neculai

SECRETAR GENERAL
Mitrofan Luiza-Maria

NOTE :

- Campurile notate cu (*) sunt obligatorii de completat.
- Campurile notate cu (**) se completeaza cu numarul din registrul comerului sau cu numarul din Registrul asociatilor si fundatiilor
- Notificarea se emite pentru fiecare preemptor mentionat in lista preemptorilor

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică a parcelei de teren extravilan compusă din corp cadastral nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734 care aparține domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava

Documentația de atribuire cuprinde:

A. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

B. CAIETUL DE SARCINI

C. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

A. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Art. 1 Date de identificare ale proprietarului și ale organizatorului licitației

Denumirea: COMUNA HORODNICENI

Cod fiscal: 4326833

Adresa: Localitatea Horodniceni, str. Fălticenilor nr. 475, comuna Horodniceni, județul Suceava

Telefon: 0230545736, email: horodniceni@prefecturasuceava.ro

Art. 2. Obiectul licitației – descriere

Obiectul licitației publice îl constituie imobilul cu destinația parcelă de teren extravilan în suprafață de 20.232 mp compusă din corp cadastral nr. 32462, înscris în CF nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734, înscris în CF nr. 34734 care aparține domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava, categoria de folosință neproductiv având prețul minim de pornire a licitației de 122.808 lei (24.183 euro).

Art. 3. Cadrul legislativ de referință privind procedura de vânzare este cuprins în prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și cele ale Consiliului local al comunei Horodniceni nr. 25/07.04.2022 privind aprobarea Procedurii-cadru privind vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Comunei Horodniceni.

Art. 4. Oportunitatea vânzării imobilului

Motivele de ordin economic și financiar care justifică vânzarea parcelei:

- **Reducerea cheltuielilor administrației locale** – prin vânzarea terenului, comuna se degrevează de eventualele costuri viitoare legate de întreținerea, curățarea sau amenajarea terenului.
- **Dezvoltarea economică locală** – un nou proprietar poate investi în zonă, ceea ce poate genera locuri de muncă și poate contribui la dezvoltarea economică a comunei.
- **Creșterea bazei de impozitare** – odată transferat către un proprietar privat, terenul va genera venituri recurente prin impozitele aferente, pe lângă venitul obținut din vânzare.
- **Lipsa utilității publice actuale sau viitoare** – terenul nu are în prezent și nici în perspectivă imediată o destinație de interes public, ceea ce justifică valorificarea lui prin vânzare.
- **Îmbunătățirea aspectului zonei** – un teren neutilizat poate deveni o sursă de degradare peisagistică și chiar de insecuritate; un nou proprietar va fi interesat să îl îngrijească și să îl valorifice.
- **Evitarea fenomenelor de ocupare abuzivă** – prin clarificarea situației juridice și transferul către un proprietar privat, se previn eventuale litigii privind ocuparea nelegală a terenului.
- **Creșterea atractivității zonei pentru investiții** – punerea în circulație a acestui teren poate atrage interesul unor persoane fizice sau juridice, stimulând investițiile private.

- **Valorificarea patrimoniului privat al comunei:**
 - ✓ Imobilul face parte din domeniul privat al comunei și nu este utilizat în prezent pentru desfășurarea unor activități de interes public;
 - ✓ Vânzarea prin licitație publică va aduce venituri suplimentare la bugetul local, care vor putea fi utilizate pentru susținerea cheltuielilor prioritare.
- **Aspecte de mediu și gospodărire:**
 - ✓ Pe parcela respectivă, cunoscută sub denumirea „Groapa Olarului”, se constată aruncarea necontrolată de deșeuri;
 - ✓ Această practică generează disconfort, afectează mediul și imaginea comunei;
 - ✓ Vânzarea terenului către un nou proprietar va conduce la îngrădirea parcelei și implicit la stoparea fenomenului de depozitare ilegală a deșeurilor.
- **Asigurarea transparenței și concurenței loiale** – procedura prin licitație publică garantează acces egal pentru toți participanții, eliminând suspiciunile de favoritism sau nereguli.

Art. 5. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare

5.1. Atribuirea contractului de vânzare-cumpărare se va face prin procedură de licitație publică, cu respectarea prevederilor art. Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

5.2. Promovarea pe piață a ofertei de vânzare a imobilelor descrise la art. 2 se va face prin publicare, cu cel puțin 20 (douăzeci) de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală și pe pagina de internet a comunei Horodniceni <https://comunahorodnicenisv.ro/anunturi/>.

5.3. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către proprietar și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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

5.4 În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite garanția de participare la licitație în cuantum de 10% din valoarea de pornire a licitației (valoarea de piață a terenului), respectiv 12.281 lei.

5.5 Garanția de participare se va achita la casieria Primăriei comunei Horodniceni sau prin ordin de plată în contul deschis la Trezoreria Fălticeni până la data limită de depunere a cererii de înscriere la licitație.

5.6 Ofertanților necâștigători li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație.

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

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

5.9 Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau în format electronic, documentația de atribuire, în cel mult 2 zile lucrătoare de la primirea solicitării din partea acestora.

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

- a. A plătit taxele privind participarea la licitație, contravaloarea Caietului de sarcini, inclusiv garanția de participare.*
- b. A depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de licitației, în termenele prevăzute în documentația de licitație.*
- c. Are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.*
- d. Nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.*

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

5.12 (1) Va fi exclus dintr-o procedură pentru vânzarea unui imobil aparținând domeniului privat al comunei Horodniceni orice ofertant care se află în oricare din următoarele situații:

- a. Este insolubil sau în stare de faliment, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate.*
- b. Face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus.*
- c. Nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și a taxelor către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local.*
- d. A furnizat informații false în documentele de calificare.*
- e. Nu a achitat valoarea taxei de participare ori a caietului de sarcini.*
- f. Oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în caietul de sarcini și în instrucțiunile pentru organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare, nu a depus toate documentele solicitate de către organizatorul licitației, fie acestea au termenele de valabilitate peste cele stabilite în caietul de sarcini/lege, fie nu sunt semnate, numerotate, ștampilate sau conform cu originalul.*
- g. Documentele sunt depuse după expirarea termenului stabilit.*
- h. Prețul oferit este mai mic decât prețul minim de pornire stabilit și aprobat prin hotărâre a consiliului local.*

(2) Comisia de evaluare poate exclude, prin votul majorității membrilor, un ofertant, dacă explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

5.13 (1) Orice persoană interesată are dreptul să solicite clarificări privind documentația de licitație.

(2) Vânzătorul 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 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor punctului 5.13 alin. 2, vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. 2 de la prezentul punct, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

(5) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

5.14 (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile pentru imobilul care face obiectul licitației.

(2) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile pentru imobilul descris la art. 2, vânzătorul anulează procedura și va organiza o nouă licitație după trecerea a cel puțin 14 zile de la data precedentei.

(3) Runda a doua a licitației se va organiza cu respectarea prezentei metodologii, iar dacă la data respectivă se prezintă numai câte un ofertant/solicitant pentru fiecare imobil scos la vânzare, imobilul respectiv va fi atribuit acestuia, dacă îndeplinește condițiile de calificare, în condițiile și la prețul minim prevăzute în caietul de sarcini.

(4) Dacă nici la al doilea termen nu se oferă cel puțin prețul de pornire, bunul imobil se consideră retras de la vânzare, încheindu-se proces-verbal de constatare.

(5) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de eligibilitate și valabilitate prevăzute în documentația de atribuire și în caietul de sarcini.

Art. 6 Comisiile de evaluare și de soluționare a contestațiilor

(1) Comisiile de evaluare și de soluționare a contestațiilor vor fi alcătuite dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5 (cinci), numiți prin dispoziție a primarului, după cum urmează:

- a. președinte cu drept de vot;
- b. membri cu drept de vot;
- c. secretar fără drept de vot;
- d. membri supleanți.

(2) Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor nu pot fi membri ai comisiei de evaluare a ofertelor în cadrul procedurii de licitației publice.

(3) Membrii comisiei de evaluare, de soluționare a contestațiilor și membrii supleanți au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele depuse.

(4) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de către organizatorul licitației dintre reprezentanții acestuia în comisie.

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

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

(7) Comisia este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

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

(9) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Drept urmare, nu au dreptul să fie implicate în procesul de evaluare a ofertelor de vânzare la licitație următoarele persoane:

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

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

(11) 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.

(12) 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.

(13) 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.

(14) Membrii comisiei de evaluare au următoarele atribuții:

- 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.

(15) Secretarul comisiei va avea următoarele atribuții:

- a. primește ofertele
- b. întrunește comisia
- c. întocmește procesul-verbal al ședinței de licitație publică
- d. întocmește raportul pe care îl înaintează primarului comunei Horodniceni
- g. trimite către ofertanți adresa de admitere/respingere a ofertelor

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

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

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

B. CAIETUL DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a parcelei de teren extravilan compusă din corp cadastral nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734 care aparține domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava

Art. 1. Informații generale privind obiectul vânzării

(1) Obiectul licitației publice îl constituie imobilul cu destinația parcelă de teren extravilan în suprafață de 20.232 mp compusă din corp cadastral nr. 32462, înscris în CF nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734, înscris în CF nr. 34734 care aparține domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava, categoria de folosință neproductiv având prețul minim de pornire a licitației de 122.808 lei.

(2) Imobilul descris la alineatul anterior figurează în Cartea Funciară ca bun ce aparține domeniului privat al comunei Horodniceni.

(3) Imobilul descris la alineatul 1 din prezentul articol nu fac obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecată în care autoritatea publică locală este parte în proces, nu face obiectul unor cereri reconstituire a dreptului de proprietate formulate în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar și nici a unor notificări depuse în conformitate cu Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 și nu sunt afectate de rețele edilitare.

Art. 2. Elemente de preț

(1) Participanții la licitație vor depune o singură ofertă de preț pentru imobilul pe care vor să-l cumpere. Pentru fiecare ofertă depusă se va achita o taxă de participare la licitație în cuantum de 100 lei și contravaloarea Caietului de sarcini de 50 lei.

(2) Garanția de participare la licitație este în cuantum de 10% din valoarea imobilului licitat, valoare rezultată în urma Raportului de evaluare.

(3) Taxa de participare, contravaloarea Caietului de sarcini și garanția de participare se vor achita la casieria Primăriei comunei Horodniceni sau în conturile comunei Horodniceni.

(4) Nivelul minim de pornire a licitației:

Prețul de pornire al licitației este **122.808 lei** echivalentul a **24.183 euro**, conform Raportului de evaluare întocmit de PFA Țurcanu Vasile, expert evaluator ANEVAR, înregistrat sub nr. 2195 din 25.08.2025.

(5) De asemenea, la valoarea adjudecată a fiecărui imobil, se adaugă taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare cumpărare la notar și cele de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, respectiv înscrierea imobilelor în Cartea Funciară.

(6) Fiecare ofertant este obligat să depună taxa de participare și garanția de participare pentru imobilul licitat.

(7) Ofertanților ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare, li se va returna garanția de participare, în baza unei cereri scrise și a unei copii după chitanța care atestă efectuarea plății.

(8) Autoritatea administrației publice locale are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a. Când ofertantul își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului;*
- b. Oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul refuză să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit pentru încheierea acestuia.*

(9) Garanția de participare a ofertantului câștigător se va transfera în contul vânzării imobilului licitat și adjudecat, la terminarea procedurii. În cazul achitării în rate a prețului de vânzare, garanția de participare se include în preț la achitarea primei rate.

(10) Documentele de plată privind taxa de participare, garanția de participare și contravaloarea Caietului de sarcini se vor prezenta, în original, de către toți ofertanții, la Primăria comunei Horodniceni, atașate la formularul "Scrisoare de înaintare".

(11) Ofertele care nu sunt însoțite de documentele de plată menționate la alineatul anterior, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitate, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor.

Art. 3. Condițiile de participare la licitație, condiții de eligibilitate (documente de eligibilitate solicitate)

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

- a. A plătit taxa de participare la licitație, contravaloarea Caietului de sarcini, inclusiv garanția de participare.*
- b. A depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de licitației, în termenele prevăzute în documentația de licitație.*
- c. Are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.*
- d. Nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare*

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

Art. 4. Modul de întocmire și prezentare a ofertei

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

(2) Ofertele vor fi redactate în limba română.

(3) Ofertele se depun, într-un singur exemplar, la Registratura Primăriei comunei Horodniceni, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de instituția anterior menționată, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

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

- a. fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F1);
- b. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini;
- c. buletinul/carta de identitate pentru ofertanți persoane fizice;
- d. certificatul de înregistrare al societății la Oficiul registrului Comerțului pentru persoanele juridice;
- e. împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație (dacă este cazul);
- f. certificat fiscal privind obligațiile de plată către bugetul consolidat al statului eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice Suceava, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată;
- g. certificat privind plata obligațiilor fiscale către bugetul local al comunei Horodniceni eliberat de Compartimentul Financiar Contabil din cadrul Primăriei comunei Horodniceni, din care să reiasă că nu are obligații restante la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată;
- h. cazierul judiciar;
- i. alte documente relevante care se consideră necesare la desfășurarea licitației (formulare):
 - Scrisoarea de înaintare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formular **F1**);
 - Declarație privind situația personală a operatorului economic (Formular **F2**);
 - Fișa privind candidatul/ofertantul (Formular **F3**);
 - Acord de asociere, dacă este cazul (Formular **F4**);
 - Formular de ofertă financiară (Formular **F5**);
 - Declarație privind calitatea de participant la procedură (Formular **F6**).

(5) Plicul exterior va conține toate documentele solicitate de autoritatea publică locală, iar pe lângă aceste va conține și un plic mic în interior, care va reprezenta oferta financiară (F5).

(6) **Plicul interior** va conține oferta propriu-zisă, în care se va înscrie numele și prenumele/denumirea ofertantului, precum și domiciliul/sediul social al acestuia, după caz.

(7) Fiecare participant poate depune o singură ofertă pentru fiecare imobil licitat.

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

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

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

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

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

(13) Plicurile sigilate vor fi predate de către Registratură, după înregistrare (număr, dată, oră), secretarului comisiei de evaluare a ofertelor.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute de art. 3 alin. 1 din prezentul caiet de sarcini.

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

(16) În baza procesului-verbal, Comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un **raport pe care îl transmite autorității contractante**.

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

(18) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă va anula procedura de licitație și poate organiza o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la art. 4 din prezentul Caiet de sarcini.

Art. 5 Desfășurarea licitației

(1) La ședința licitației organizată pentru vânzarea bunurilor imobile aparținând domeniului privat al comunei Horodniceni, participă numai membrii Comisiei de evaluare, numiți prin hotărârea consiliului local/dispoziția primarului, precum și participanții care au depus oferta.

(2) Licitația este condusă de președintele Comisiei de evaluare sau de supleantul acestuia.

(3) La data, ora și locul specificate în anunțul publicitar pentru desfășurarea licitației, președintele Comisiei de evaluare anunță deschiderea ședinței, obiectul acesteia, face identificare ofertelor depuse și a ofertanților prezenți și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru ținerea ședinței.

(4) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare va elimina ofertele care nu respectă prevederile art. 4 alin. 2-7 din prezentul Caiet de sarcini.

(5) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute de art. 4 alin. 2-7. În caz contrar, se aplică prevederile art. 4 alin. 18.

(6) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei,

(7) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal, în care se va preciza rezultatul analizei și se va semna de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(8) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul Caiet de sarcini.

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

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

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

(12) Raportul menționat la alin. 11 se depune la dosarul licitației.

(13) Ședința publică de deschidere a ofertelor se declară închisă numai după ce procesul-verbal de ședință se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. În cazul în care, unul sau mai mulți participanți, refuză semnarea procesului-verbal (chiar și cu obiecții), Comisia de evaluare a ofertelor consemnează în procesul-verbal acest fapt.

Art. 6 Determinarea ofertei câștigătoare

(1) **Criteriul de atribuire: prețul cel mai mare oferit.** În cazul în care, în documentația de licitație sunt prevăzute, pe lângă prețul oferit și alt/alte criterii de atribuire, se stabilește ponderea fiecărui criteriu (nu este cazul):

(2) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderea fiecărui criteriu de atribuire.

(3) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. **Criteriul de atribuire: prețul cel mai mare oferit.**

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

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

(6) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute de art. 5 alin. 9, Comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(7) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost desemnată câștigătoare.

(8) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite, spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 (douăzeci) de zile de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului.

(9) Autoritatea contractantă are obligația de a informa/notifica ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 (trei) zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(10) În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(11) În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective.

(12) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data realizării comunicării, sub condiția achitării integrale a prețului pentru imobilul adjudecat; în cazul achitării în rate a prețului adjudecat, contractul de vânzare-cumpărare se va încheia după achitarea integrală a ratelor.

(13) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua procedurii de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(14) Pentru cea de-a doua procedură de licitație, va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(15) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de art. 4 alin. 1-12 din prezentul Caiet de sarcini.

Art. 7 Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situații:

- (1) Comuna Horodniceni are dreptul de a anula licitația publică în următoarele situații:
- a. nu au fost depuse minim 2 (două) oferte eligibile;
 - b. au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare;
 - c. ofertele au fost depuse după data și ora limită de depunere precizate în anunțul de participare;
 - d. ofertele nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul și forma stabilită prin documentația de atribuire;
 - e. ofertele au fost depuse de către persoane fizice/juridice care nu îndeplinesc una sau mai multe dintre cerințele de calificare stabilite în instrucțiunile pentru ofertanți și în Caietul de sarcini;
 - f. prețul oferit este mai mic decât prețul minim de pornire stabilit de experul evaluator și aprobat de Consiliul Local al comunei Horodniceni;
 - g. ofertanții au mențiuni înscrise în cazierul judiciar;
 - h. ofertanții au impozite și taxe neplătite la domiciliul sau sediul acestora;
 - i. ofertanții au impozite și taxe neplătite la Primăria comunei Horodniceni.
 - j. pentru Hotărârea Consiliului local prin care a fost aprobată vânzarea imobilului a fost solicitată reanalizarea/modificarea/revocarea în cadrul activității de verificare a legalității a Instituției Prefectului- județul Suceava.

Art. 8 Raportul procedurii

(1) Raportul procedurii reprezintă actul de adjudecare al vânzării imobilelor prin licitație publică și se încheie, în trei exemplare.

(2) Un exemplar al raportului procedurii se păstrează la dosarul licitației, un exemplar se înmânează câștigătorului și un exemplar se înaintează notarului, în vederea întocmirii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare

Art. 9 Negocierea directă

Desfășurarea licitației se aplică, prin asimilare, și procedurii de negociere directă, cu nuanțările corespunzătoare.

Art. 10 Procedura de anulare a atribuirii contractului

(1) Prin excepție, autoritatea contractantă are dreptul de anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare în situația în care se constată abateri de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alineatului 1, se consideră afectată procedura de licitație publică în cazul în care, în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare al procedurii de licitație, se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea următoarelor principii:

- a. transparența;
- b. tratamentul egal;
- c. proporționalitatea;

- d. nediscriminarea;
- e. libera concurență;
- f. conflictul de interese.

Art. 11 Procedura de contestare a licitației

(1) Împotriva modului de organizare și desfășurare a licitației, participanții pot formula contestații care se depun la Registratura Primăriei comunei Horodniceni, în condițiile stabilite de Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 24 (douăzecișipatru) de ore sau în prima zi lucrătoare de la data luării la cunoștință de rezultatul licitației.

(2) Contestația va fi soluționată de Comisia de soluționare a contestațiilor, în termen de 48 (patruzecișiopt) de ore, de la înregistrare, prin admiterea sau, după caz, respingerea ei.

(3) Asupra contestației comisia se va pronunța motivat, prin hotărâre, care va fi înaintată în termen de o zi lucrătoare, spre avizare, primarului comunei Horodniceni.

(4) În cazul în care contestația este fondată, Comisia de soluționare a contestațiilor, prin hotărâre, va revoca Raportul procedurii și va desemna alt câștigător sau va anula procedura de licitație, după caz.

(5) După avizarea de către primarul comunei Horodniceni, hotărârea va fi comunicată contestatorului și tuturor ofertanților, în termen de maxim 2 (două) zile de la data avizării.

(6) În cazul în care, prin hotărârea Comisiei de soluționare a contestațiilor, se desemnează alt câștigător, aceasta reprezintă actul de adjudecare a licitației publice.

(7) În cazul în care, prin hotărârea Comisiei de soluționare a contestațiilor, licitația este anulată, procedura de vânzare prin licitație publică va fi reluată, stabilindu-se un termen pentru repetarea licitației care nu poate fi mai mic de 14 zile.

(8) Împotriva hotărârii de soluționare a contestației se va putea face plângere la instanța competentă în temeiul Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Contestația administrativă suspendă derularea procedurii de vânzare până la soluționarea ei.

Art. 12 Dispoziții finale

(1) Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în formă autentică, în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 6 alin. 12.

(2) **Prețul de adjudecare al bunului imobil se achită integral**, înainte de împlinirea termenului pentru încheierea, în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

(3) În cazul în care termenele prevăzute se împlinesc într-o zi nelucrătoare, acestea se prelungesc până în prima zi lucrătoare

Art. 13 Sancțiuni

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 30 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului poate atrage plata de daune-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare-cumpărare poate atrage după sine plata de daune-interese.

(3) Daunele-interese prevăzute la alin. 1-2 din prezentul articol se stabilesc de Tribunalul Suceava, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(4) În cazul în care, ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau, în cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră, autoritatea contractantă va declara câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(5) În cazul în care, autoritatea contractantă nu poate încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză e află într-o situație de forță majoră, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situațiile prevăzute la alin. 4-5 din prezentul articol, nu există o ofertă admisibilă clasată pe locul doi, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă va relua procedura în condițiile legii.

Primar,
Neculai FLOREA

Secretar general,
Luiza-Maria MITROFAN

D. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

**JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMARIA
COMUNEI HORODNICENI**

**ANEXA NR.1
la Caietul de sarcini**

**FIȘA DE DATE-persoana fizică
privind vânzarea prin licitație publică a a parcelei de teren extravilan compusă din
corp cadastral nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734 care aparține domeniului privat
al comunei Horodniceni, județul Suceava**

1.Numele și prenumele: _____

2.Act de identitate:

3.Adresă de domiciliu:

4.Telefon:

OFERTANT

(nume, prenume și semnătura)

FIȘA DE DATE-persoană juridică
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului- a parcelei de teren extravilan
compusă din corp cadastral nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734 care aparține
domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava

1.Denumirea:

2.Act de identitate reprezentat/cod fiscal/cui :

3.Sediul central:

4.Telefon:

5.Certificat de înmatriculare/înregistrare:

6.Obiectul de activitate:

7.Birourile filialelor sau sucursalelor locale(daca este cazul):

-Sucursală _____ (adresa),

Certificat de înmatriculare: _____, cod
fiscal _____

8.Principala piață a afacerilor;

9.Cifra de afaceri pe ultimii 3

ani _____

OFERTANT

(nume și semnătura)

FORMUALRE
FORMULAR NR. 1: CERERE DE DEPUNERE OFERTĂ FINANCIARĂ ȘI DOCUMENTE DE
CLARIFICARE

Către,
Primăria Comunei Horodniceni

Subscrisa _____,
CUI _____ cu sediul social principal/secundar
în _____,
_____, str. _____, nr. _____, bl. _____,
sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____, prin reprezentant
legal _____
legitimată cu C.I./B.I. seria _____, nr. _____,
eliberat la data de _____, de _____, având număr de
telefon _____, prin prezenta,

ca urmare a anunțului publicat de instituția dumneavoastră privind vânzarea prin licitație publică a imobilului- **a parcelei de teren extravilan compusă din corp cadastral nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734 care aparține domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava** ne exprimăm intenția de a participa la licitație în calitate de ofertant pentru terenul în suprafață totală de _____, situat în comuna Horodniceni, județul Suceava, evidențiat în C.F. _____, având nr. cadastral/topografic. _____.

Am luat cunoștință de documentația de atribuire a licitației pe care ne-o însușim și anexez la prezenta cerere oferta financiară și documentele de calificare solicitate, într-un singur exemplar semnat, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, după cum urmează;

-un plic exterior pe care s-a indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul conține:

- *fișa de date* cu informații privind ofertantul și *o cerere de participare* prevăzută în caietul de sarcini achiziționat, semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- **un plic interior**, care conține oferta propriu-zisă.

Data,

Semnătura

FORMULAR NR. 2: CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI

Subsemnatul/a/subscrisa _____
_____, cu domiciliul/reședința/sediul social principal/secundar sau cu punct de lucru
în _____
_____, str. _____, nr. _____,
bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____,
legitimată/ă cu C.I./B.I./cui/cif _____ seria _____,
nr _____,
eliberat la data de _____, de _____, având număr de
telefon _____ reprezentat/ă
prin _____, în calitate de reprezentant potrivit
împuternicirii notariale/ documentului emis de administratorul firmei, prin prezenta, ca urmare a
anunțului publicat de instituția dumneavoastră privind organizarea licitației publice deschise
pentru atribuirea contractului de vânzare a parcelei de teren extravilan compusă din corp
cadastral nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734 care aparține domeniului privat al comunei
Horodniceni, județul Suceava, îmi exprim intenția de a participa la licitație în calitate de ofertant
pentru terenul în suprafață totală de _____, situat în extravilanul comunei Horodniceni,
județul Suceava, evidențiat în C.F. _____, având nr
cadastral/topografic _____.

Alăturat anexez următoarele documente:

- copie de pe cartea de identitate pentru persoane fizice;
- certificatul de înmatriculare/ certificatul constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
- Certificatul fiscal emis de ANAF de la domiciliul/sediul social al ofertantului;
- Certificatul fiscal emis de Compartimentul Financiar-contabil, impozite și taxe a Primăriei Comunei de la domiciliul/sediul social al ofertantului, din care rezultă că nu are datorii la bugetul local;
- Dovada achitării contravalorii documentației de atribuire și a garanției de participare la licitație, prin depunerea xerocopiilor după chitanțele/ordinelor de plată;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciar, insolvența sau faliment;
- Împuternicire de reprezentare a unei alte persoane autentificată la notarul public pentru ofertantul, persoana fizică/juridică, care nu poate fi prezent la licitație; Persoanele juridice pot fi reprezentate de administrator sau, în lipsa acestuia, de o altă persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice.

Data,

Semnătura,

FORMULAR NR. 3: OFERTĂ

OFERTĂ

Subsemnatul/a/subscrisa _____
_____, cu domiciliul/reședința/sediul social principal/secundar sau cu punct de lucru
în _____
_____, str. _____, nr. _____,
bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____,
legitimată/ă cu C.i/B.i//cui/cif _____ seria _____,
nr. _____,
eliberat la data de _____, de _____, având număr de
telefon _____ reprezentată/ă
prin _____, în calitate de reprezentant, potrivit
împuternicirii notariale/ documentului emis de administratorul firmei,

ÎNSCRIS/Ă LA LICITAȚIA PUBLICĂ CU OFERTA ÎN PLIC ÎNCHIS DIN DATA
DE _____ privind vânzarea prin licitație publică a parcelei de teren extravilan
compusă din corp cadastral nr. 32462 și corp cadastral nr. 34734 care aparține domeniului
privat al comunei Horodniceni, județul Suceava,

**ofer suma de _____ lei, reprezentând oferta pentru
terenul în suprafață totală de _____ mp, având nr.
cadastral/topografic _____.**

Sunt de acord cu documentația de atribuire a licitației și cu condițiile menționate în
caietul de sarcini.

Data,

Semnătura,