ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
HORODNICENI

HOTĂRÂRE
Nr. 38 din 20.08.2026

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a proprietății imobiliare compusă din teren extravilan în suprafață totală de 20.232 mp compus din parcela cu nr. cadastral 32462, înscrisă în CF nr. 32462 și nr. cadastral 34734, înscrisă în CF 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 licitaţie publică a bunurilor imobile (terenuri şi /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 nr. EPI 445-26 întocmit de evaluator EPI, EBM – ing. Lomicovschi Cristian, expert evaluator ANEVAR pentru proprietatea imobiliară compusă din – Teren extravilan, categorie neproductiv cu suprafața de 14200 mp cu nr. cad. 32462 și 34734

luând act de proiectul de hotărâre nr. 38 din 11.08.2026 inițiat de primarul comunei Horodniceni, însoțit de:
a) referatul de aprobare al primarului comunei Horodniceni nr. 1952 din 11.08.2026;
b) raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Horodniceni nr. 1955 din 12.08.2026;
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 proprietății imobiliare compusă din 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 evaluator EPI, EBM – ing. Lomicovschi Cristian, 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 67.427,00 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. – 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. – Se desemnează în comisia de evaluare a ofertelor depuse la licitaţia publică organizată pentru vânzarea suprafeţei de 20.232 m.p. teren, următorii reprezentanţi ai Consiliului local al comunei Horodniceni:

1. Dl. consilier local, Constantin Neamțu- membru titular
2. Dl. consilier local, Alexandru SCURTU - membru supleant

Art. 7. Se împuterniceşte primarul comunei Horodniceni să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 8. - Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Horodniceni, prefectului judeţului Suceava și se aduce la cunoştinţă 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
✍.....
Alexandru SAVIN

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general,
✍.....
Luiza-Maria MITROFAN

Nr. HCL	Nr. consilieri în funcție	Nr. consilieri prezenți	Nr. consilieri care nu și-au exercitat dreptul de vot	Nr. voturi PENTRU	Nr. voturi ÎMPOTRIVĂ	Nr. voturi ABȚINERE
38	13	13	0	13	0	0

ANEXA NR. 1
la Hotărârea Consiliului Local al comunei Horodniceni nr. 38/20.08.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a proprietății imobiliare compuse din teren extravilan în suprafață totală de 20.232 mp, formată din imobilul cu nr. cadastral 32462, înscris în Cartea funciară nr. 32462 Horodniceni, și imobilul cu nr. cadastral 34734, înscris în Cartea funciară nr. 34734 Horodniceni, aparținând domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava

I. Dispoziții generale

Prezentul studiu de oportunitate a fost elaborat în vederea fundamentării deciziei Consiliului Local al comunei Horodniceni privind valorificarea, prin vânzare la licitație publică, a bunurilor imobile descrise în cuprinsul său, cu respectarea regimului juridic aplicabil bunurilor care aparțin domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale.

La elaborarea studiului au fost avute în vedere următoarele acte normative și administrative:

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în special art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 354, art. 355, art. 363 și, în mod corespunzător, dispozițiile art. 334-346;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv art. 1.244 privind forma autentică a convențiilor translative de drepturi reale imobiliare;
- 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. 88/29.11.2022 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Horodniceni, județul Suceava, cu modificările și completările ulterioare;
- raportul de evaluare nr. EPI 445-26, întocmit de ing. Lomicovschi Cristian, evaluator autorizat ANEVAR, specializările EPI și EBM.

II. Descrierea, identificarea și situația juridică a bunurilor

Proprietatea imobiliară propusă pentru vânzare este situată în extravilanul comunei Horodniceni, în locul cunoscut sub denumirea «Groapa Olarului», are suprafața totală de 20.232 mp și este formată din:

- imobilul cu nr. cadastral 32462, înscris în Cartea funciară nr. 32462 Horodniceni;

- imobilul cu nr. cadastral 34734, înscris în Cartea funciară nr. 34734 Horodniceni.

Imobilele aparțin domeniului privat al comunei Horodniceni și au categoria de folosință «neproductiv», potrivit înscrierilor din cărțile funciare și raportului de evaluare. Vecinătățile sunt: la est – DJ 209 M; la nord, sud și vest – proprietăți private. Accesul auto se realizează din DJ 209 M, drum asfaltat.

Potrivit evidențelor disponibile la nivelul autorității locale și extraselor de carte funciară care vor fi verificate și actualizate înainte de inițierea procedurii, imobilele nu fac obiectul unor cereri de restituire ori litigii și sunt libere de sarcini. Situația juridică a fost verificată prin raportare la inventarul domeniului privat, evidențele financiar-contabile și de impozite și taxe locale, precum și la evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

III. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea

- Imobilele nu sunt utilizate pentru prestarea unui serviciu public și nu este identificată, la data elaborării studiului, o necesitate concretă de afectare a acestora unui obiectiv de interes public local.
- Vânzarea permite valorificarea eficientă a unor bunuri din domeniul privat și obținerea unui venit la bugetul local, care poate fi utilizat pentru finanțarea cheltuielilor și investițiilor prioritare ale comunei.
- Transferul proprietății reduce eventualele cheltuieli viitoare ale comunei privind întreținerea, curățarea, supravegherea și amenajarea terenului.
- Introducerea proprietății în circuitul civil poate favoriza realizarea unei investiții private, dezvoltarea activităților economice permise de reglementările urbanistice și creșterea bazei locale de impozitare.
- În zonă au fost constatate depozitări necontrolate de deșeuri. Valorificarea și administrarea efectivă a proprietății de către dobânditor pot contribui la supravegherea și împrejmuirea legală a terenului și la diminuarea acestui fenomen, fără a înlătura obligațiile legale privind salubrizarea și protecția mediului.
- Licitația publică asigură transparența procedurii, tratamentul egal al participanților, concurența și posibilitatea obținerii celui mai avantajos preț pentru comună.

IV. Modalitatea de vânzare și prețul minim

Vânzarea se va realiza prin licitație publică, cu respectarea art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 și, în mod corespunzător, a regulilor prevăzute la art. 334-346 din același act normativ, precum și a procedurii-cadru aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Horodniceni nr. 25/07.04.2022.

Orice persoană interesată poate depune ofertă, în condițiile stabilite prin documentația de atribuire. Calificarea ofertanților și evaluarea ofertelor se vor realiza cu respectarea cerințelor, criteriilor și termenelor prevăzute în documentația de atribuire și în legislația aplicabilă.

Raportul de evaluare nr. EPI 445-26 stabilește pentru proprietatea imobiliară o valoare de piață de 67.427,00 lei. În conformitate cu art. 363 alin. (6) din Codul administrativ, prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață stabilit prin raportul de evaluare aprobat și valoarea de inventar a imobilelor. În consecință, suma de 67.427,00 lei poate constitui preț minim de pornire numai dacă nu este inferioară valorii de inventar cumulate, actualizată potrivit evidențelor financiar-contabile. Valoarea de inventar a imobilului potrivitn fișei mijlorului fix, nr. Inventar 110068 este 8.095,39 lei. În aceste condiții, prețul minim de vânzare va fi cel stabilit prin raportul de evaluare.

Cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare, inclusiv cheltuielile aferente încheierii contractului în formă autentică și înscrierii dreptului în cartea funciară, vor fi suportate de cumpărător.

V. Condiții prealabile și concluzii

Față de situația juridică și factuală prezentată și de avantajele economice, financiare, sociale și de mediu identificate, se apreciază oportună vânzarea prin licitație publică a proprietății imobiliare în suprafață totală de 20.232 mp, formată din imobilele cu nr. cadastral 32462 și nr. cadastral 34734, cu respectarea condițiilor și verificărilor prevăzute în prezentul studiu și în legislația aplicabilă.

Primar,
Neculai FLOREA

Secretar general,
Luiza-Maria MITROFAN

Anexa la HCL 38/2026

Evaluator: ing.Lomicovschi Cristian; legitimație ANEVAR nr.18979
e-mail:lomicovschicristi@gmail.com; tel:+40774487052
Str.Republicii nr.17, Oraș Fălticeni, Jud.Suceava

CRISTIAN LAURENTIU LOMICOVSCHI

Digitally signed by CRISTIAN LAURENTIU LOMICOVSCHI
Date: 2026.07.30 15:02:58 +03'00'

RAPORT DE EVALUARE
Nr.EPI 445-26
C.F.32462; C.F.34734

TERENURI ARABILE EXTRAVILANE
NR.CAD. 32462; 34734; UAT HORODNICENI

ADRESĂ: Sat Rotopănești, com. Horodniceni, Jud.Suceava, CP727314
PROPRIETAR: PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI)
CLIENT: PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI)
UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI)
DATĂ EVALUARE : 29.07.2026

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LOMICOVSCHI CRISTIAN LAURENTIU
Legitimația Nr. 18979
Valabil 2026
Specialitatea: EPI, EBM
ANEVAR

Evaluator EPI, EBM - ing. LOMICOVSCHI CRISTIAN
Legitimație ANEVAR. nr.18979; e-mail:lomicovschicristi@gmail.com; tel:+40774487052
Str.Republicii nr.17. Oras Fălticeni. Jud.Suceava.725200

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu pot fi copiate parțial sau în totalitate ori transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și clientului.

EXPERT EVALUATOR ANEVAR LOMICOVSCHI CRISTIAN LAURENTIU CIF: 40[illegible]

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI identificată prin CUI 4326833,

cu sediul Strada Fălticenilor nr. 475, localitatea Horodniceni, județul Suceava, Cod Poștal 727310,

Vă transmitem raportului de evaluare în rezumat pentru „Proprietate imobiliară compusă din – Teren extravilan, categoria de neproductiv cu suprafața de 14200.00mp cu nr.cad 32462 înscris în cartea funciară CF32462 a UAT Horodniceni, teren extravilan, categoria de neproductiv cu suprafața de 6032.00mp cu nr.cad 34734 înscris în cartea funciară CF34734 a UAT Horodniceni,. Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Luând în considerare obiectul evaluării și utilizarea desmnată, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață", așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general. Inspecția în teren a avut loc în data de 27.07.2026 iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele de piata necesare, s-au desfășurat în perioada 27.07-29.07.2026. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 27.07.2026.

- **Obiectul raportului de evaluare:** Proprietate imobiliară formata din " **Teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 14200.00mp cu nr.cad 32462 înscris în cartea funciară CF32462 a UAT Horodniceni, teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 6032.00mp cu nr.cad 34734 înscris în cartea funciară CF34734 a UAT Horodniceni, comuna Hordniceni domeniul Privat** (conform actelor puse la dispozitie).
- **Adresa:** Sat Rotopănești, com. Horodniceni, Jud.Suceava, CP 727314
- **Client:** PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI)
- **Proprietar:** PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI) ;
- **Data inspecției:** 27.07.2026
- **Data evaluarii:** 27.07.2026
- **Utilizarea desemnată:** scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de piață a bunului imobil, în vederea tranzacționării proprietătii imobiliare. Clientul vrea o informare despre valoarea de piață a bunului imobil evaluat aparținând PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI) , așa cum este prevăzută și definită în Standarde de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025: cu premisa vânzării în scopul transferului dreptului de proprietate, cu utilizare similară a bunului imobil.
- **Tipul valorii estimate:** Valoarea de piață a proprietății.
- **Dreptul de proprietate:** În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat: asupra imobilelului analizat, deținut de PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI) . Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în: Cartea Funciară 32462; 34734; a UAT Horodniceni.
- **Sarcini înregistrate:** În Extrasele de Carte Funciara pentru Informare nu există înscrieri privitoare la sarcini.
- Evaluarea s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra imobilului nu este afectat de sarcini.
- **Ipoteze speciale:** nu sunt.
- **Moneda în care se exprimă estimată:** Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de **valoare** schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (27.07.2026) este cel afișat de BNR, anume 5,2337lei/euro.
- **Evaluator autorizat ANEVAR:** Lomicovschi Cristian, nr. legitimatie 18979

- **Concluzia asupra valorii:** În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată prin abordarea prin piață, la data de 27.07.2026 este: **12.883,23 € respectiv 67.427,00 lei**
  Valoarea exprimată, rezultată din evaluare conține TVA.

	Denumire imobil	Valoare (euro)	Valoare (lei)
1.	Proprietate imobiliară compusă din – Teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 14200.00mp,cu nr.cad 32462 înscris în cartea funciară CF32462 a UAT Horodniceni	9.044,94	47.338,54
2.	Proprietate imobiliară compusă din – Teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 6032.00mp cu nr.cad 34734 înscris în cartea funciară CF34734 a UAT Horodniceni,	3.838,29	20.088,46
	VALOARE DE PIAȚĂ IMOBIL EVALUAT	**12.883,23**	**67.427,00**

Evaluatorul având în vedere protejarea intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

• nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea şi documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată şi nici nu este părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate;

• inspecţia proprietăţii şi toate investigaţiile şi analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în **prezenţa** Proprietarului sau a reprezentantului său legal, au fost luaţi în considerare toţi factorii care pot să afecteaze valoarea;

• după cunoştinţa noastră, informaţiile raportate sunt adevărate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate, în limita posibilităţilor, din mai multe surse .

Această adresă este însoțită de raportul de evaluare – raport narativ ce are ca obiect stabilirea valorii de piață a imobilului specificat în raportul sus-menționat în data de 27.07.2026.

Curs valutar BNR valabil la data de 27.07.2026 € = 5,2337RON

Cu menţiunea că vă stau la dispoziţie pentru orice lămurire la adresa raportului de evaluare, vă mulţumesc pentru colaborare.

Client
COMUNA HORODNICENI

Evaluator autorizat – ing.Lomicovschi Cristian
Membru titular ANEVAR – specializarea EPI, EBM
Legitimaţie ANEVAR nr. - 18979
Expert tehnic judiciar specializarea evaluarea bunuri imobile
Autorizaţie MINISTERUL JUSTIŢIEI
Nr.22117062025, Seria 4549250816052025



raport de evaluare

TERENURI NEPRODUCTIVE EXTRAVILANE NR.CAD. 32462; 34734; UAT HORODNICENI

ADRESĂ: Sat Rotopănești, com. Horodniceni, Jud.Suceava, CP 727314
PROPRIETAR: PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI)
CLIENT: COMUNA HORODNICENI
UTILIZATOR DESEMNAT PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI)
DATĂ EVALUARE : 27.07.2026



1. INTRODUCERE

1.1 Sinteza raportului- Sumarul informațiilor principale

Clientul solicită efectuarea unui raport de evaluare pentru o proprietatii imobiliare de tip teren extravilan, situată în zona periferică a comunei , în satul Rotopanesti. Proprietatea imobiliară, este de tip teren neproductiv extravilan, Proprietatea imobiliară studiată este ocupată la data evaluării, de către proprietar nefiind cultivată.

- **Adresa**: Sat Rotopănești, com.Horodniceni,Jud.Suceava, CP 727314
- **Client:** PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI)identificată prin CUI 4326833, cu sediul Strada Fălticenilor nr. 475, localitatea Horodniceni, județul Suceava, Cod Poștal 727310,
- **Proprietar:** PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI)identificată prin CUI 4326833, cu sediul Strada Fălticenilor nr. 475, localitatea Horodniceni, județul Suceava, Cod Poștal 727310,
- **Utilizator desemnat:** PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI)
- **Data inspecției:** 27.07.2026
- **Data evaluarii:** 27.07.2026
- **Obiectul evaluării**: Imobilul Teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 14200.00mp cu nr.cad 32462 înscris în cartea funciară CF32462 a UAT Horodniceni, teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 6032.00mp cu nr.cad 34734 înscris în cartea funciară CF34734 a UAT Horodniceni, proprietar fiind PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI) **comuna Hordniceni domeniul Privat**
- **Zona urbanistică**: subzona agricolă, situată în partea periferică a comunei, zona nerezidențială, majoritar cu terenuri agricole
- **Utilizare prezentă**: proprietate imobiliară de tip teren agricol,
- **CMBU**: proprietate nerezidentială, utilizarea prezentă teren extravilan neproductiv
- Tipul proprietății evaluate: teren extravilan neproductiv,
- **Dreptul de proprietate evaluat**: dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând clientului; acesta este titularul dreptului de a poseda, folosi și dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului, respectiv: documentație cadastrală, Extras CF, fisa tehnica de calcul.
- **Utilizare desemnată** : scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, în vederea tranzacționării proprietătii imobiliare. Clientul dorește o informare despre valoarea de piață a bunului imobil evaluat aparținând COMUNA HORODNICENI , așa cum este prevăzută și definită în Standarde de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025: cu premisa vânzării în scopul transferului dreptului de proprietate, cu utilizare similară a bunului imobil.
- **Inspecția bunului evaluat** : Inspecția bunului mobil a fost efectuată de către evaluator în data de 27.07.2026 în prezența reprezentantului din partea Clientului, d-lui Neculai Florea Primar UAT Horodniceni
- **Ipoteze speciale semnificative:** nu sunt.
- **Moneda în care se exprimă estimată:** Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de **valoare** schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (27.07.2026) este cel afișat de BNR, anume 5,2337lei/euro.
- **Evaluator autorizat ANEVAR:** Lomicovschi Cristian, nr. legitimatie 18979

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025, **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 tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Ca urmare a aplicării normelor, cerintelor si metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIAŢĂ a proprietăţii imobiliare analizate, ţinând seama de prevederile prezentului raport, la data evaluării este urmatoarea:

	Denumire imobil	Valoare (euro)	Valoare (lei)
1.	Proprietate imobiliară compusă din – Teren extravilan, categoria de folosinţă neproductiv cu suprafaţa de 14200.00mp,cu nr.cad 32462 înscris în cartea funciară CF32462 a UAT Horodniceni	9.044,94	47.338,54
2.	Proprietate imobiliară compusă din – Teren extravilan, categoria de folosinţă neproductiv cu suprafaţa de 6032.00mp cu nr.cad 34734 înscris în cartea funciară CF34734 a UAT Horodniceni,	3.838,29	20.088,46
	VALOARE DE PIAŢĂ IMOBIL EVALUAT	**12.883,23**	**67.427,00**

Valoarea prezentată ca opinie a evaluatorului în prezentul raport de evaluare şi include T.V.A.;

- Cursul de schimb BNR leu/euro considerat este de 5,2337 lei/euro
- Valoarea este valabilă în condiţiile prezentate în acest raport de evaluare
- Prezenta lucrare are caracter confidenţial, atât pentru client cat si pentru evaluator.
- Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completată înainte de a fi utilizata.

Evaluator autorizat – ing.Lomicovschi Cristian
Membru titular ANEVAR – specializarea EPI, EBM
Legitimaţie ANEVAR nr. - 18979
Expert tehnic judiciar specializarea evaluarea bunuri imobile
Autorizaţie MINISTERUL JUSTIŢIEI
Nr.22117062025, Seria 4549250816052025



1.2 Certificarea

În limita cunoștintelor și informatiilor pe care le dețin, certific urmatoarele :

- Afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate din mai multe surse ; Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice, fiind analize, opinii și concluzii personale nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Onorariul perceput pentru activitatea de evaluare desfășurată nu este exprimat ca procent din valoarea estimată și nici nu este condiționat de mărimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusă. Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în Raport a unei anumite valori sau interval de valori. De asemenea, onorariul nu depinde nici de realizarea unui eveniment sau beneficiu viitor.
- Nu am niciun interes personal sau influență legată de părțile implicate în această evaluare.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerintelor si metodologiei de lucru **ANEVAR** și Raportul poate fi verificat (la cerere) în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025**. Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în **Codul de etică** a evaluatorului autorizat.

La data elaborării prezentului Raport evaluatorul **este membru titular ANEVAR** în specializarea EPI (Evaluarea proprietății imobiliare) și are asigurare de răspundere profesională. Evaluatorul are competența și pregătirea întocmirii prezentului Raport.

Prezentul Raport de evaluare trebuie folosit ca un întreg, nu este acceptată utilizarea lui divizată.

Raportul de evaluare a fost redactat exlusiv pentru a fi folosit de către destinatar și utilizatorii desemnați de acesta în scopul precizat.Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și cu respectarea legislației în vigoare.

Menționez ca am efectuat personal inspecția proprietății evaluate. Pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării, dețin cunoștințele și pregătirea necesară pentru efectuarea competentă a acestei lucrări. În aceste conditii, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Evaluator autorizat – ing.Lomicovschi Cristian
Membru titular ANEVAR – specializarea EPI, EBM
Legitimație ANEVAR nr. - 18979
Expert tehnic judiciar specializarea evaluarea bunuri imobile
Autorizație MINISTERUL JUSTIȚIEI
Nr.22117062025, Seria 4549250816052025



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Termenii de referință ai evaluării (menționați uneori ca termeni contractuali) descriu termenii fundamentali ai evaluării. Termenii de referință ai evaluării descriu termeni fundamentali și reprezintă o cerință pentru toate evaluările și verificările evaluării, indiferent dacă valorile sunt destinate utilizării interne sau externe. Clientul și evaluatorul au convenit asupra termenilor de referință ai evaluării care sunt menționați mai jos, precum și asupra adecvării scopului evaluării la utilizarea desemnată.

2.1. Activele și /sau datoriile supuse evaluarii

Proprietate imobiliară evaluată este situată în comuna Horodniceni, Jud.Suceava, CP 727314. Astfel proprietatea imobiliară evaluată este situată în partea periferică a comunei în Sat Rotopănești, CP 727314. Proprietatea imobiliară este un teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 14200.00mp cu nr.cad 32462 înscris în cartea funciară CF32462 a UAT Horodniceni, teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 6032.00mp cu nr.cad 34734 înscris în cartea funciară CF34734 a UAT Horodniceni, conform actelor ce au fost puse la dispoziția evaluatorului.

Inspecția proprietății a fost realizată personal de evaluator la data de 27.07.2026 în prezența reprezentantului legal din partea proprietarului dl Primar Neculai Florea.

Inscrieri cu privire la proprietari și acte:

- Act administrativ nr. HCL27, din 30/09/2014 emis de Primăria Comunei Horodniceni;
- Extrasul de carte funciara neactualizat nr. 32462 a UAT Horodniceni
- Act administrativ nr. 88, din 29.11.2022 emis de Primăria Comunei Horodniceni;
- Extrasul de carte funciara neactualizat nr. 34734 a UAT Horodniceni

Inscrieri cu privire la sarcini.

Nu sunt

Dreptul de proprietate supus evaluării

S-a evaluat drept de proprietate **deplin** asupra imobilului, aparținând **COMUNA HORODNICENI domeniul privat ,** dobândit prin lege cota actuală 1/1.

Proprietatea privată reprezintă „dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege".

Inspecția proprietății a fost realizată personal de evaluator la data de 27.07.2026 în prezența reprezentantului legal din partea proprietarului dl. Primar Neculai Florea.

2.2 Identificarea și competența evaluatorului

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul autorizat ing. Lomicovschi Cristian, în calitate de persona fizică, identificat cu legitimația nr.18979 **este membru titular ANEVAR cu specializările EPI** – Evaluarea Proprietății Imobiliare și **EBM** – Evaluare de bunuri mobile, nr. tel. 0774487052, are asigurare de răspundere profesională, are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport, asigurând o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul acționeaza în calitate de evaluator **extern independent** .

Nu am niciun interes actual sau de perspectivă față de proprietatea imobiliara care face obiectul acestui raport de evaluare. Nu am niciun interes personal sau influență legată de părțile implicate. Pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării, dețin cunoștințele și pregătirea necesară pentru efectuarea competentă a acestei lucrări.

Analizele si indicațiile asupra valorilor au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standarde, recomandărilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale.

2.3 Identificarea clientului si a oricăror utilizatori desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează:

- **Client/Beneficiar** : PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI)identificată prin CUI 4326833, cu sediul Strada Fălticenilor nr. 475, localitatea Horodniceni, județul Suceava, Cod Poștal 727310,
- **Utilizator desemnat** : ADMINISTRAȚIA FINANȚELOR PUBLICE-Falticeni cu sediul în strada Republicii, Bl. 28, Fălticeni, 727120, jud.Suceava, prin peroanele împuternicite
- **Proprietar:** PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI) identificată prin CUI 4326833, cu sediul Strada Fălticenilor nr. 475, localitatea Horodniceni, județul Suceava, Cod Poștal 727310.

Cei care primesc sau ar putea primi o copie a raportului de evaluare nu sunt în mod necesar utilizatorii desemnați ai acestuia. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de client și utilizatorul desemnat identificat în raport.

2.4. Utilizarea desemnată

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, în vederea tranzacționării proprietășii imobiliare. Clientul vrea o informare despre valoarea de piață a bunului imobil evaluat aparținând COMUNA HORODNICENI , așa cum este prevăzută și definită în Standarde de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025: cu premisa vânzării în scopul transferului dreptului de proprietate, cu utilizare similară a bunului imobil: teren extravilan categoria neproductiv, la transferul dreptului deplin de proprietate.

Clientul doreste vanzarea imobilului fără o expunere adecvată pe piata imobiliară. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

2.5. Moneda evaluării

Având în vedere faptul că este necesar să fie stabilită moneda în care se va exprima valoarea din raport sau concluzia finală, clientul dorește ca valoarea bunului mobil să-i fie comunicată în euro și lei, mai ales că majoritatea bunurilor mobile de acest tip se exprimă de cele mai multe ori în euro pe majoritatea site-urilor specializate în vânzări, s-a hotarat împreună cu clientul ca valoarea de piață estimată și concluzia finală asupra valorii să fie exprimată în euro cu echivalență în lei la cursul oficial BNR din data evaluării, cursul BNR 1€ = 5,2337lei la cursul din 27.07.2026.

2.6 Data Evaluării

Data evaluării reprezintă data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare. Opiniile și concluziile evaluatorului se referă la un anumit moment în timp, la care au fost disponibile informațiile utilizate pentru fundamentarea valorii.

Astfel plecând de la scopul evaluării și tipul valorii estimate :

-Data inspecției proprietății **27.07.2026**

-Data evaluării **27.07.2026.**

-Data raportului de evaluare **este 29.07.2026.**

2.7 Tipul Valorii

Având în vedere scopul pentru care s-a întocmit prezenta lucrare, valoarea estimată reprezintă o **valoarea de piață.** Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi plătit pentru un activ, în cadrul unui schimb dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea executată conform prezentului Raport, în concordanță cu cerințele clientului reprezintă o estimare a **Valorii de piață** a bunurilor imobile așa cum este ea definită în **SEV-100 Cadrul General** "*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".*

Valoarea de lichidare, reprezinta suma care s-ar realiza prin vanzarea unui activ sau grup de active in mod individual (element cu element). Valoarea de lichidare trebuie sa ia in considerare costurile necesare aducerii activelor in starea de vandabilitate, precum si costurile generate de cedarea lor. Se poate determina in doua ipoteze de evaluare diferite :

- Vanzarea ordonata, in urma unei activitati adecvate de marketing;
- Vanzarea fortata, cu o perioada limitata pentru activitatea de marketing.

Prin **Vânzarea forțată** se intelege, de regula, prețul cel mai probabil care se poate obține pentru o anumită proprietate, atunci când sunt indeplinite condițiile de mai jos:

- Finalizarea tranzactiei intr-o perioada scurtă de timp;
- Activul este supus conditiilor de piață prevalente la data evaluării sau in intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției;
- Atât cumpărătorul cât și vânzătorul acționează prudent și în cunostință de cauză;
- Vânzâtorul este constrâns să vândă;
- Cumparatorul are o motivatie tipică;
- Ambele părți acționează in interesul propriu;
- Nu este posibila o activitate normala de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piata;
- Plata se va face in numerar.

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existente la data evaluării. Evaluarea în baza valorii de piață se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială.

Moneda în care se va raporta valoarea de piață a proprietății evaluate este euro și lei. Se va folosi cursul de schimb furnizat de BCR la data evaluării. Curs valutar BNR valabil la data de 27.07.2026 1€ = 5,2337RON

2.8 Natura și amploarea activităților evaluatorului

- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator în data de 27.07.2026, în prezența reprezentantului din partea proprietarului, , ocazie cu care au fost efectuate și câteva fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele puse la dispoziție de către client.
- Inspecția efectuată nu a fost una detailată, a fost făcută inspecția numai din exteriorul proprietătiii mobiliare, s-au putut inspecta imobilele din exterior si la interior.
- Raportul de evaluare s-a realizat dupa inspecția în teren a amplasamentului (27.07.2026) și pe baza documentelor de proprietate puse la dispozitie de proprietar, evaluatorul incluzând în aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piata a obiectivului, neomițând deliberat informatii care dupa cunoștintă sa sunt certe.

Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații, însă dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice teren din vecinătate, acest lucru ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau a structurii clădirii (părților ascunse) care să afecteze valoarea. Evaluatorul nu-și poate asuma nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare de specialitate pentru a le descoperi.
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare și a modalităților de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condițiile tipului valorii selectate.
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ
- Evaluatorul nu își asuma răspunderea pentru eventuale modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciara de la data emiterii acestuia sau de la data inspecției și până la data evaluarii;

- Evaluatorul nu are cunostință de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile înafara celor prezentate în prezentul raport
- Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

2.9 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Evaluatorul autorizat a solicitat clientului informații necesare pentru elaborarea raportului de evaluare, în funcție de situația concretă a clădirii, respectiv:

- Documentele de proprietate, documentatii cadastrale, planurile, schițele și suprafețele construcțiilor, date referitoare la istoricul activelor, date referitoare la cheltuielile de exploatare a activelor; extinderi, modernizari, acte aferente lucrarilor de constructii efectuate; informatii despre materialele constructiilor, etc:
- Datele de identificare ale proprietății evaluate
- Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extras de carte funciară, contract de vanzare-cumparare, contract de donatie;
- Suprafețele terenului și construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate;
- Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
- Istoricul proprietății.
- Clasificarea clădirilor după destinație;
- Suprafața construită desfășurată a clădirilor, sau dacă nu este posibil suprafața utilă a construcției;
- Înălțimea interioară a construcțiilor;
- În cazul clădirilor cu mai multe destinații mixte definirea ariilor cu destinații diferite;
- Data PIF a construcțiilor;
- Istoric de utilizare a construcțiilor;
- Istoric mentenanță, reparații ce au suferit construcțiile – după caz;
- Istoric dezvoltare, modernizări, extinderi suferite de construcții – după caz;
- Stări tehnice atipice – provenite din deprezieri fizice accidentale, ce pot fi documentate –după caz;
- Dovezi argumentate ale prezenței unor eventuale deprecieri funcționale – după caz;
- Eventualele contaminări și conformare la mediu;
- Schitele si suprafetele constructiilor;

Sursele de informații care au stat la baza intocmirii prezentului Raport de evaluare au fost:

- Documente priviind bunurile imobile puse la dispoziție de către client (Contract de vânzare-cumpărare, Plan de amplasament)
- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoricul amplasamentului, starea fizică furnizate de către proprietar Extras de CF, Certficat de Urbanism, Autorizatie de construcție, relevee).
- Informații publicate de către agențiile imobiliare.
- Anunțuri imobiliare prin internet www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.anunturi.ro etc.
- Cursul de referință al monedei naționale publicat de www.bnr.ro
- Catalogul Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire « Clădiri nerezidențiale » C. Schiopu, IROVAL -2016
- Catalogul Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire « Clădiri industriale,Comerciale, Agricole și Construcții speciale » C. Schiopu, IROVAL
- Indici de actualizare costuri 2025-2026 C. Schiopu, IROVAL 2025
- Standarde de Evaluare Bunurilor ediția 2025
- Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR
- Alte informații și date culese de pe piață

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale

Deseori este necesar ca, pe lângă precizarea tipului valorii, să se formuleze una sau mai multe ipoteze sau o ipoteză specială, pentru a clarifica fie starea proprietății în cadrul schimbului ipotetic, fie situațiile în care se presupune că proprietatea se schimbă. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra mărimii valorii.
Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Acestea sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.
O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la *data evaluării*, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la *data evaluării*.

Valoarea stabilită în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor aratate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris.

1. Evaluatorul a examinat planul topografic și a identificat proprietatea, in prezenta proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de client se consideră a fi corecte.
2. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (documentatii topografice/ cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor si terenurilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
3. Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
4. Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul poate recomanda clienților preocupați de un asemenea potențial negativ, să angajeze experți tehnici care să innordigheze astfel de aspecte.
5. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
   "Suprafețele utilizate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafețe menționate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii. În cazul lipsei unor documente sau în cazul existenței unor neconcordanțe, se vor utiliza documentele sau informațiile indicate sau puse la dispoziție de către client și/sau utilizatorul desemnat."
6. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
7. Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
8. Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afecteaza valoarea, dacă nu se prezintă altfel în cadrul raportului; Nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
9. Situația actuală a proprietăți imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietatii în condițiile tipului valorii selectate.
10. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibile existența si a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.
11. Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele

imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniara;

12. Proprietatea a fost identificata dupa prealabila studiere a Planului de situaţie, locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de acesta se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport 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 neconconcordanţă 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.
13. Dreptul de proprietate este evaluat, în ipoteza că este liber de sarcini si nu există litigii;

O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la *data evaluării*, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piaţă într-o tranzacţie, la *data evaluării*.

Inspectia s-a efectuat fără a verifica suprafeţele înscrise în documentele puse la dispoziţie de către beneficiar. Deoarece suprafata imobilului a fost stabilită pe baza unor documente care nu sunt documente cadastrale, evaluarea se face pe baza ipotezei speciale că aceste documente sunt documente cadastrale, respectiv suprafeţele sunt preluate din extrasele de carte funciara.

Informatia furnizata de către terţi este considerata de încredere, dar nu i se acorda garanţii pentru acurateţe.

2.11 Restricţii de utilizare, difuzare au publicare

- Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi utilizatorului desemnat.
- Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane , fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanţă.
- Prezentul raport, integral sau parţial, nu poate fi publicat sau inclus în nici un fel de publicaţii fără aprobarea noastra prealabila, în scris cu privire la forma sau contextul publicări.
- Intrarea în posesie a unei copii din prezentul raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună marturie în instanţă referitor la proprietatea care este evaluată.
- Orice valori estimate în raport se aplică intregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionale va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost menţionată în raport.
- Valoarea obţinută şi menţionată în prezentul raportul de evaluare este valabilă numai pentru data evaluării.

2.12 Factorii de mediu, sociali şi de guvernanţă(ESG)

Analiza factorilor ESG poate fi calitativă (ex. o opinie asupra modului în care managementul setează strategia de investiţii) sau cantitativă (ex: impactul asupra modelelor financiare sau asupra evaluării). În practică, investitorii analizează datele ESG pentru a-şi forma o opinie cu privire la capacitatea unei companii de a gestiona anumite probleme legate de factorii ESG. Mai mult, tehnicile utilizate în procesul investiţional au la bază următoarele trei etape:

1. *Cercetare* – această etapă presupune înţelegerea modelului de afaceri al companiei, analiza informaţiilor financiare / a datelor ESG, elaborarea unui „score card" / tablou de punctaj care presupune o evaluare speCNPică industriei din perspectiva situaţiei de risc ESG a unei companii, analiza de materialitate (impactul asupra mediului, societăţii şi economiei, pozitiv sau negativ, direct sau indirect şi care, în acelaşi timp, influenţează

deciziile și relația cu toate părțile interesate) și cartografierea riscurilor și oportunităților legate de ESG ale companiei;

2. *Evaluare* - includerea factorilor ESG în analiza de evaluare este importantă, deoarece acești factori pot determina ajustări pozitive sau negative asupra valorii de piață / valorii intrinsece a unei companii; punctul de pornire în ajustarea factorilor ESG în cadrul evaluării este bazat pe concluziile formulate în etapa 1 – Cercetare;

3. *Construirea unui portofoliu* – pe baza rezultatelor obținute în cadrul etapei 1 - Cercetare și 2 - Evaluare, investitorii decid dacă – (a) investesc, (b) au de gând să investească ulterior incluzând compania pe o listă de monitorizare a principalelor riscuri cu impact financiar sau (c) dacă decid să nu investească. Dacă investiția este acceptată, atunci compania selectată devine parte din portofoliul existent / nou al investitorului.

Nu au existat cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi;

2.13 Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ, descriptiv, prezentând faptele, tehnicile și metoda de evaluare într-un mod explicativ, în conformitate cu cerințele și prevederile standardelor SEV 101 "Termenii de referință", SEV 106 "Documentare și Raportare" și GEV 630 "Evaluarea bunurilor imobile" și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților pe care s-a bazat opinia privitoare asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio deviere de la standarde.

Utilizarea desemnată, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform SEV 106 "Documentare și Raportare", formatul raportului a fost convenit în prealabil și consemnat în termenii de referință ai evaluării.

Nu s-au făcut abateri de la standardul menționat anterior și nu s-a agreat cu clientul sau utilizatorul desemnat vreo abatere de la acesta.

Este în formă scrisă, întocmit în 2(două) exemplare – unul pentru evaluator și unul pentru client.

În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente. Raportul de evaluare este tipărit pe hârtie și poate fi transmis pe cale electronică.

2.14 Declararea conformității cu SEV

Subsemnatul LOMICOVSCHI CRISTIAN evaluator autorizat de proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România-ANEVAR, declar, în conformitate cu cerințele Standardului de evaluare ANEVAR "SEV 106- Documentare si Raportare" următoarele:

- Am fost solicitat să întocmesc o lucrare de evaluare a proprietății imobiliare care să corespundă cu cerințele standardelor de evaluare.
- Am evaluat proprietatea imobiliară **" teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 14200.00mp cu nr.cad 32462 înscris în cartea funciară CF32462 a UAT Horodniceni, teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 6032.00mp cu nr.cad 34734 înscris în cartea funciară CF34734 a UAT Horodniceni, teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 5200.00mp cu nr.cad 32505 înscris în cartea funciară CF32505 a UAT Horodniceni, comuna Hordniceni domeniul Privat".**

Valoarea proprietății a fost determinată în conformitate cu recomandările Standardelelor de Evaluare a Bunurilor editia -2025, SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100), SEV 101- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102- Tipuri ale valorii (IVS 102), SEV-103 Abordări în evaluare (IVS 103), SEV-104 Informații și date de intrare (IVS 104), SEV-105 Modele de evaluare (IVS 105), SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106), SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 Evaluarea bunurilor immobile și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

- Standardele de evaluare pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt *Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025.*
- **Scopul evaluării nu a cerut nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025.**

PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, oras, vecinătăti, localizare

Conform standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025, GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile", "datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurator care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază de date și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii..

Zona în care este amplasată proprietatea imobiliară, o reprezintă zona periferă a comunei, zona specializată în majoritate pe proprietăți agricole

Accesul către proprietatea evaluată se realizează atât auto cât și pietonal, din DC93D existent in zonă.Vecinătățile sunt proprietăți agricole, În timpul efectuării vizitei în teren nu au fost identificate lucrari de construire in zona, terenurile învecinate sunt pregătite pentru diverse culturi agricole.

Imobilul supus evaluării este situat în situată în Sat Rotopănești, comuna Horodniceni, Jud.Suceava, CP727314, reprezintă zona periferică a localităților, într-o zona preponderant agricolă. Accesul se face din drum comunal DC93D cu legatura din DJ209A .

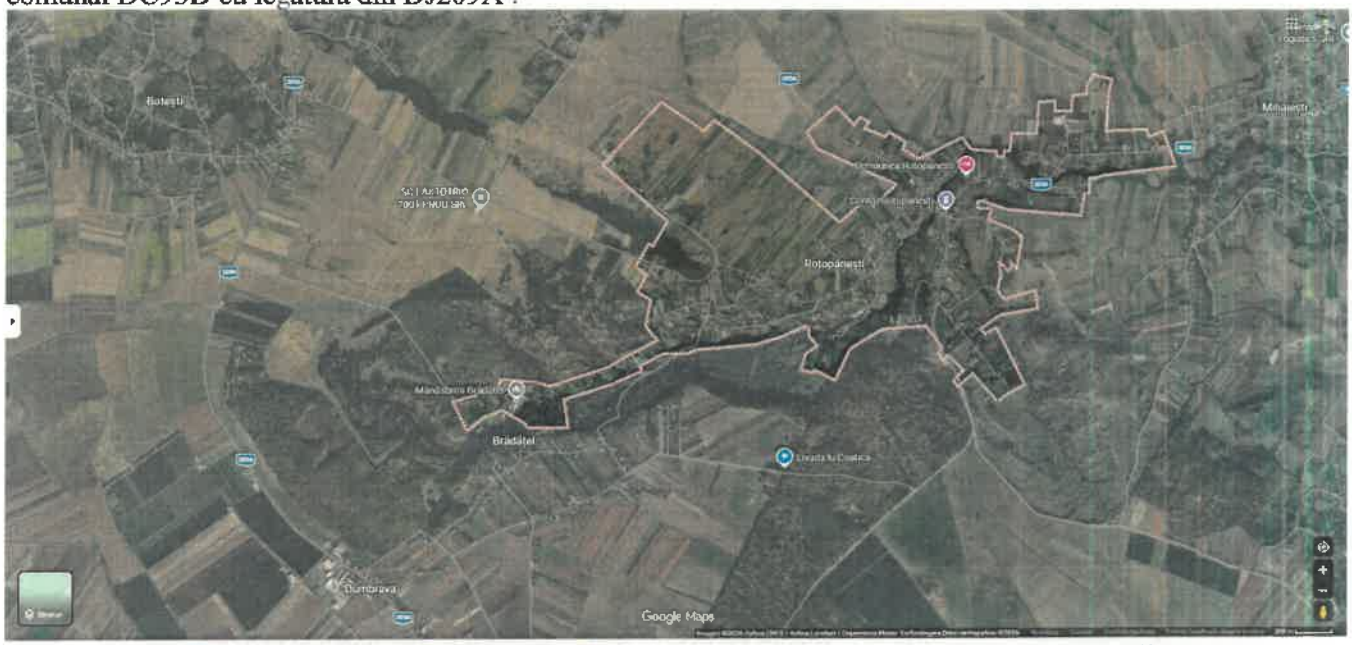


Figura 2. Localizarea pe harta Google Earth a imobilelor evaluate-Terenuri extravilane

Comuna Horodniceni este situată în partea de nord-vest a Municipiului Fălticeni, la o distanță rutieră de cca. 18 km și la cca. 19 km față de Suceava. Aeroportul Salcea la distanță de 34 km. Drumul național DN17A la distanța de 11 km. Drumul european E85 la distanța de 18 km. Gara CF Lucăcești la 7 km. Teritoriul comunei Horodniceni este situat în partea sud-estică a județului și face parte dintr-o zonă deluroasă cu înălțimi de până la 434 m (dealul Crucii).

Situată în Podișul Mare al Moldovei , respectiv în podișul Sucevei, comuna Horodniceni se încadrează în regiunea colinelor mijlocii, caracteristice reliefului fiind înălțimile de până la 400 puternic fragmentate în văi adânci.O caracteristică a acestui podiș este o întindere largă de platouri structurale cu soluri cernozomice, brune de pădure iar pe văile râurilor și pădurilor predomină solurile aluviale.

Horodniceni este o comună situată în județul Suceava, în partea de nord-est a României. Aceasta este formată din cinci sate componente: Botești, Brădățel, Horodniceni, Mihăiești și Rotopănești. Localitatea este amplasată într-o zonă predominant rurală, cu peisaje pitorești specifice regiunii Bucovina, fiind înconjurată de dealuri și păduri.

Comuna Horodniceni beneficiază de un climat moderat-continental, ideal pentru agricultură, una dintre activitățile principale ale locuitorilor, alături de creșterea animalelor. Pe lângă activitățile agricole, mulți locuitori mențin tradițiile folclorice și obiceiurile vechi moștenite din generație în generație, ceea ce conferă localității un farmec aparte.

În zonă pot fi întâlnite numeroase biserici și monumente istorice, care reflectă bogata istorie a regiunii și atașamentul comunității față de valorile spirituale și culturale. Din punct de vedere administrativ, comuna dispune de infrastructura necesară unui trai decent, asigurată de primăria locală și instituțiile aferente.

Aflată în apropiere de municipiul Fălticeni și alte localități importante ale județului Suceava, Horodniceni păstrează un stil de viață autentic, specific zonei Bucovinei, cu oameni primitori și peisaje naturale deosebite.

Nu există neconcordanțe între amplasarea scriptică a proprietății imobiliare (rezultată din documenația cadastrală atașate în "Anexe") și amplasarea fizică a acesteia,identificarea exactă a imobilului s-a făcut cu ajutorul adresei poștale și a programelor GEOPORTAL si GOOGLE EARTH.

Rețele edilitare existente în zona studiata: **retea de electricitate,**

In plan secund se gasesc terenuri pasuni si agricole totusi greu de dezvoltat fiind lipsite de utilități.

Zona studiată nu este inundabilă și nu există pericolul unor mișcări seismice importante.

Terenul analizat nu este împrejmuit, iar toate cele patru puncte ce delimitează colțurile terenului au fost identificate pe teren cu ocazia inspecției, utilizând un smartphone, apoi coordonatele GPS corespunzătoare celor 4 colțuri, au fost introduse în aplicația Google Earth, identificându-se astfel proprietatea și pe harta Google. De asemenea coordonatele din sistemul Stereografic 70 din documentația cadastrală au fost transformate la birou în Sistemul de Referință Terestru European 1989 (ETRS89) cu ajutorul programului "TransDatRO" și comparate cu cele găsite pe teren, neexistând neconcordanțe.

Proprietatea imobiliară evaluată este utilizată în prezent de către proprietar fiind pregatită pentru a fi cultivata cu diverse plante agricole

3.2 Descrierea situatiei juridice

Pentru determinarea dreptului de proprietate evaluatorul a avut la dispoziție următoarele documente:

- Act administrativ nr. HCL27, din 30/09/2014 emis de Primăria Comunei Horodniceni;
- Extrasul de carte funciara neactualizat nr. 32462 a UAT Horodniceni
- Act administrativ nr. 88, din 29.11.2022 emis de Primăria Comunei Horodniceni;
- Extrasul de carte funciara neactualizat nr. 34734 a UAT Horodniceni

Din analiza documentelor puse la dispoziție de client documentație cadastrală, extrase de carte funciară pentru informare) nu se observa neconcordanțe, neclarități privind suprafața terenului și aria/ariile construcțiilor.

Conform acestora putem opina că imobilul studiat este proprietatea COMUNA HORODNICENI

Proprietatea imobiliara sunt un teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 14200.00mp cu nr.cad 32462 înscris în cartea funciară CF32462 a UAT Horodniceni, teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 6032.00mp cu nr.cad 34734 înscris în cartea funciară CF34734 a UAT Horodniceni, proprietar fiind PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI)-cu sediul în Sat Horodniceni,com.Horodniceni, 727310 conform actelor ce au fost puse la dispoziția evaluatorului.

La momentul întocmirii raportului de evaluare imobilul nu este ipotecat și grevat de sarcini

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal al actelor mentionate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

Nu deținem informații ca imobilul ar fi listat în zona de protecție a monumentelor istorice, sau este inclus în siturile istorice ale comunei Horodniceni. A fost supus evaluării dreptul de proprietate deplin al Clientului asupra proprietății imobiliare descrise mai sus. Am fost informați de catre client că proprietatea nu este asigurată în momentul de față.

- În concluzie, după studierea tuturor actelor și documentelor puse la dispoziție, se constata *dreptul de proprietate deplin*, neafectat de alte drepturi subordonate (închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract, etc.).

DESCRIEREA PROPRIETĂTII IMOBILIARE SUBIECT

În calcule s-au utilizat suprafețele indicate în documentele puse la dispoziție de client: dimensiunile si suprafetele terenurilor din documentatia cadastrală; planul cadastral, iar pentru verificare, evaluatorul a efectuat câteva măsurători, prin sondaj.

Proprietatea imobiliară rezidențială supusă evaluării este un teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 14200.00mp cu nr.cad 32462 înscris în cartea funciară CF32462 a UAT Horodniceni, teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 6032.00mp cu nr.cad 34734 înscris în cartea funciară CF34734 a UAT Horodniceni, Jud.Suceava.

Proprietatea imobiliara sunt un teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 14200.00mp cu nr.cad 32462 înscris în cartea funciară CF32462 a UAT Horodniceni, teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 6032.00mp cu nr.cad 34734 înscris în cartea funciară CF34734 a UAT Horodniceni, proprietar fiind PRIMĂRIA COMUNEI HORODNICENI (UAT HORODNICENI)-cu sediul în Sat Horodniceni,com.Horodniceni

Utilizarea prezentă: proprietate imobiliară de tip agricol, subtipul terenuri neproductiv. La data evaluării imobilul este folosit de către proprietar.

CMBU este utilizarea prezentă.

3.3 Descrierea Proprietății imobiliare subiect

Teren agricol cu nr cadastral 32462 situat în extravilan comuna Horodniceni, detinut în cotă 1/1

- Amplasarea terenului este Sat Rotopănești, comuna Horodniceni, jud.Suceava
- Terenul de evaluat are **suprafata de 14200,00 mp(1,42 ha)-cotă indiviza 1/1**
- Este situat în extravilanul com. Horodniceni şi are categoria de folosinta : **Neproductiv**.
- Gradul de comasare: este de 100% existând **o singură parcelă**
- Terenul evaluat are **clasa III de calitate cat.B**

- Clasa de fertilitate a terenului Potrivit legii 16/1994 (legea arendarii) se considera ca potentialul de productie al terenurilor agricole se clasifica in functie de sol pe bza normelor de bonitare naturala pentru terenul neproductiv, in 5 clase de fertilitate:
- Clasa I-a (81-100 puncte) pentru terenurile cu soluri foarte fertile, profunde, cu textura mijlocie, permeabile, neafectate de fenomene de degradare si aflate pe suprafete plane sau foarte slab înclinate.
- Clasa a II-a (61-80 puncte) – terenuri cu soluri foarte fertile, profunde, cu textura mijlocie sau mijlociu-fina, cu permeabilitate buna sau mijlocie-mica, slab afectate de fenomene de degradare si aflate pe suprafete plane sau slab înclinate.
- Clasa a III-a (41-60 puncte) – terenuri cu soluri mijlociu fertile, profunde sau moderat profunde, cu textura mijlocie, mijlociu-grosiera sau fina, moderat afectate de fenomene dedegradare, situate pe suprafete plane sau mijlociu înclinate.
- Clasa a IV-a (21-40 puncte) – terenuri cu soluri slab fertile, cu textura variata, puternic afectate de fenomene de degradare.
- Clasa a V-a (1-20 puncte) – terenuri cu soluri foarte slab fertile, improprii pentru folosinta neproductiva, foarte puternic afectate de fenomene de degradare.

- Fiecare clasa de calitate a terenului se împarte în 3 categorii, în functie de gruparea parcelelor, forma si obstacole, distanta fata de centrul de localitate, de centrul de depozitare sivalorificare a produselor, de calitatea drumurilor si de alti factori, dupa cum urmeaza:
- Categoria A

– terenuri cu sol uniform, cu forme si dimensiuni optime pentru mecanizare, grupate, drumuri foarte bune, acces usor si distanta mica de centrul de localitate, de centrul de depozitare si valorificare sau gara.

Categoria B

– terenuri cu sol moderat, uniform, cu forme si dimensiuni ce asigura conditii medii de mecanizare, moderat grupate, acces mediu, cu drumuri întretinute.

Categoria C

– terenuri cu sol neuniform, cu forme si dimensiuni ce au conditii diferite de mecanizare, dispersate, drumuri necorespunzatoare si la distante mari fata de centrul de localitate sau gara.

Clasele de fertilitate ale solului sunt stabilite de catre institutele pedologice din judet, iar categoriile de teren sunt stabilite de evaluator.

- In zona in care se afla terenurile evaluate predomina clasa III a terenurilor si categoría B.
  - Terenul evaluat este **intabulat in CF32462**
  - Terenul are o forma **neregulată**
  - Terenul evaluat este **cu o pantă mare spre est**
  - **Deschiderea** la drumul comunal : din CF3734
  - **Accesul** spre parcela de teren studiată se face din drum comunal
  - **Utilităţile-** terenul evaluat nu dispune de sisteme de irigaţii şi în apropiere nu există astfel de sisteme de acest tip, există retea energie electrică în zonă.
  - Din discuţia purtată cu clientul nu s-au identificat prezenţa **condiţiilor adverse de mediu înconjurător** (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.).
  - Terenul la aproximatix 5 km de centrul com. Horodniceni, 15 Km fata de orasul Fălticeni.
  - Vecinăti :
    - Nord- Teren agricol, CF31519
    - Vest- Teren agricol CF30038,
    - Est- Teren agricol CF34734
    - Sud- Teren agricol, CF30036

- Topografia terenului este cu o panta mare spre sud, inclusiv pentru vecinătatea imediată.
- Utilizarea existentă este proprietate imobiliară de tip agricol.
- Tiparul dezvoltărilor din vecinătate este reprezentat de proprietăţi agricole .
- Servicii şi utilităţi: exista retea de electricitate.
- Amenajările exterioare: strada de acces este parţial pietruită, fără borduri din beton, fără iluminat public stradal, fara mobilier şi accesorii stradale, urmata de undrum exploatare fără amenajări.
- Vizibilitate: bună, din zonele de intersecţie a căilor de circulaţie auto şi pietonal;
- Accesul: bun, din drumul de exploatare agricolă existent în zonă
- Terenul este în cotă 1/1 intabulare dobandire drept de proprietate prin Constituire.

<u>Teren agricol cu nr cadastral 34734 situat în extravilan comuna Horodniceni, detinut în cotă 1/1</u>

- Amplasarea terenului este Sat Rotopănești, comuna Horodniceni, jud.Suceava
- Terenul de evaluat are **suprafata de 6032,00 mp(0,60 ha)-cotă indiviza 1/1**

- Este situat în extravilanul com. Horodniceni şi are categoria de folosinta : **Neproductiv**.
- Gradul de comasare: este de 100% existând **o singură parcelă**
- Terenul evaluat are **clasa III de calitate cat.B**

❖ Clasa de fertilitate a terenului Potrivit legii 16/1994 (legea arendarii) se considera ca potentialul de productie al terenurilor agricole se clasifica in functie de sol pe bza normelor de bonitare naturala pentru terenul neproductiv, in 5 clase de fertilitate:

❖ Clasa I-a (81-100 puncte) pentru terenurile cu soluri foarte fertile, profunde, cu textura mijlocie, permeabile, neafectate de fenomene de degradare si aflate pe suprafete plane sau foarte slab înclinate.

❖ Clasa a II-a (61-80 puncte) – terenuri cu soluri foarte fertile, profunde, cu textura mijlocie sau mijlociu-fina, cu permeabilitate buna sau mijlocie-mica, slab afectate de fenomene de degradare si aflate pe suprafete plane sau slab înclinate.

❖ Clasa a III-a (41-60 puncte) – terenuri cu soluri mijlociu fertile, profunde sau moderat profunde, cu textura mijlocie, mijlociu-grosiera sau fina, moderat afectate de fenomene dedegradare, situate pe suprafete plane sau mijlociu înclinate.

❖ Clasa a IV-a (21-40 puncte) – terenuri cu soluri slab fertile, cu textura variata, puternic afectate de fenomene de degradare.

❖ Clasa a V-a (1-20 puncte) – terenuri cu soluri foarte slab fertile, improprii pentru folosinta neproductiva, foarte puternic afectate de fenomene de degradare.

❖ Fiecare clasa de calitate a terenului se împarte în 3 categorii, în functie de gruparea parcelelor, forma si obstacole, distanta fata de centrul de localitate, de centrul de depozitare sivalorificare a produselor, de calitatea drumurilor si de alti factori, dupa cum urmeaza:

❖ Categoria A
– terenuri cu sol uniform, cu forme si dimensiuni optime pentru mecanizare, grupate, drumuri foarte bune, acces usor si distanta mica de centrul de localitate, de centrul de depozitare si valorificare sau gara.
Categoria B
– terenuri cu sol moderat, uniform, cu forme si dimensiuni ce asigura conditii medii de mecanizare, moderat grupate, acces mediu, cu drumuri întretinute.
Categoria C
– terenuri cu sol neuniform, cu forme si dimensiuni ce au conditii diferite de mecanizare, dispersate, drumuri necorespunzatoare si la distante mari fata de centrul de localitate sau gara.
Clasele de fertilitate ale solului sunt stabilite de catre institutele pedologice din judet, iar categoriile de teren sunt stabilite de evaluator.

❖ In zona in care se afla terenurile evaluate predomina clasa III a terenurilor si categoria B.

- Terenul evaluat este **intabulat in CF34734**
- Terenul are o forma **neregulată**
- Terenul evaluat este **relativ plan cu o pantă spre vest**
- **Deschiderea** la drumul exploatare : peste 100m m la Est,
- **Accesul** spre parcela de teren studiată se face din drum comunal
- **Utilitățile**- terenul evaluat nu dispune de sisteme de irigații şi în apropiere nu există astfel de sisteme de acest tip, nu există retea energie electrică în zonă ori alte utilități.
- Din discuția purtată cu clientul nu s-au identificat prezența **condițiilor adverse de mediu înconjurător** (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.).
- Terenul la aproximatix 5 km de centrul com. Horodniceni, 15 Km fata de orasul Fălticeni.
- Vecinăti :

- Nord- Teren agricol,
- Vest- Teren agricol, CF32462,
- Est- Drum comunal DC93D,
- Sud- Teren agricol, CF30036

- Topografia terenului este relativ plană cu o panta mare spre vest, inclusiv pentru vecinătatea imediată.
- Utilizarea existentă este proprietate imobiliară de tip agricol.
- Tiparul dezvoltărilor din vecinătate este reprezentat de proprietăți agricole .
- Servicii și utilități: nu există utilități.
- Amenajările exterioare: strada de acces este partial pietruită, fără borduri din beton, fără iluminat public stradal, fara mobilier și accesorii stradale,
- Vizibilitate: bună, din zonele de intersecție a căilor de circulație auto și pietonal;
- Accesul: bun, din drumul de exploatare agricolă existent în zonă
- Terenul este în cotă 1/1 intabulare dobandire drept de proprietate prin Lege .

3.4 Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)

Nu se cunosc alte detalii legate de tranzactii anterioare

În momentul de față, proprietatea evaluată este ocupată de către proprietar .

Terenurile din zonă sunt terenuri din extravilanul comunei Horodniceni majoritatea fiind ocupate de terenuri agricole. Nu există o ofertă sau o cerere curentă de vânzare a proprietății subiect.

3.5 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu reprezintă proprietăți imobiliare

Componentele non-imobiliare ale valorii cuprind elemente de definire a personalității imobilului, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte fie din prețul de vânzare, fie din dreptul de proprietate care este evaluat.

În evaluarea proprietății menționate, nu sunt incluse bunuri mobile sau alte elemente care să reprezinte bunuri mobile sau proprietăți non-imobiliare.

3.6 Date privind impozitele și valorile de impozitare

Nu se cunosc detalii.

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Piața imobiliară este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, anteprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare.

O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza de piață trebuie să fie adaptată tipului și caracteristicilor de bază a proprietății imobiliare, locației și poziției acesteia pe piață, având permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare și anume: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

4.1 Analiza productivității proprietății

Proprietatea analizată dispune de o localizare medie, adecvată activităților cu caracter agricol sau pentru dezvoltarea unui amplasament, este amplasată în extravilanul comunei Horodniceni si sunt 2 terenuri neproductive, parte componentă a podișului Moldovei, terenurile sunt situate la aproximativ 5 km de centrul comunei Horodniceni, în partea de sud a județului Suceava. La data evaluării, terenurile nu sunt necultivate iar pe ele nu s-au realizat lucrări agricole - arături. Proprietatea imobiliara supusă evaluării se compune din teren neproductiv în suprafață totala de 1,42 ha (14200 mp), teren cu grad de comasare de 100% (o singură parcelă), teren neproductiv în suprafață totala de 0,640 ha (6032 mp), teren cu grad de comasare de 100% (o singură parcelă) total suprafata S=20232,00mp

In conformitate cu încadrarea în cele 5 clase de fertilitate a terenurilor din Romania, se poate afirma că terenul are clasa 3 de calitate conform datelor preluate de la DAJ Suceava.

Terenul evaluat este relativ plan cu pantă, are o forma neregulata, cu deschiderea de 150,00 la drumul de acces din zona. Drenarea apelor provenite din precipitații se face în mod natural spre sud.

Ca urmare a vizitei efectuate pe teren nu au fost identificate sisteme de irigare-canale de irigații amenajate și funcționale. În această zonă, terenurile neproductive cu sisteme de irigare funcționale sunt foarte rare.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este identificată cu nr.cad/ topo 32462 înscris în cartea funciară CF32462 a UAT Horodniceni, cu nr.cad/ topo 34734 înscris în cartea funciară CF34734 a UAT Horodniceni , proprietar fiind COMUNA HORODNICENI -cu sediul în Sat Horodniceni,com.Horodniceni, 727310. Ca urmare a studierii extraselor CF puse la dispoziție, s-a constatat că nu există restricții de natură juridică privind dreptul de proprietate.

Discutiile purtate cu clientul au condus la concluzia că terenul la data evaluarii nu este arendat, iar exploatarea sa se face direct de proprietar.

Din studirea documentelor puse la dispozitie, a discutiilor purtate cu clientul, angajați ai unor ferme din împrejurimi, reprezentanți ai Primăriei Vadu Moldovei si cei ai Primăriei Horodniceni se poate constata că:

Terenul supus evaluării este amplasat în zona de sud a județului Suceava, la circa 55 km de centrul comunei Horodniceni si 15 Km de orasul Fălticeni;

Distanța până la cel mai apropiat depozit de cereale (siloz) este de cca. 30 km în Liteni; alte două silozuri sunt amplasate la o distanță de cca. 35 km de proprietatea subiect in Bosanci.

Evaluatorul concluzionează că proprietatea imobiliară studiată se pretează pentru activități cu caracter agricol

4.2 Delimitarea pietii specifice

În vederea identificării pieței imobiliare specifice, sunt examinați următorii factori:

- *Identificarea tipului de imobil:*

Proprietatea evaluată este un teren agricol in extravilanul comunei Horodniceni.

- *Analiza caracteristicilor fizice ale proprietății:*

Teren agricol cu nr cadastral 32462 situat în extravilan comuna Horodniceni

- Amplasarea terenului este Sat Rotopănești, comuna Horodniceni, jud.Suceava
- Terenul de evaluat are suprafata de 14200,00 mp(1,42 ha)

- Este situat în extravilanul com. Horodniceni şi are categoria de folosinta : Neproductiv.
- Gradul de comasare: este de 100% existând o singură parcelă
- Terenul evaluat are clasa III de calitate cat.B
- Terenul evaluat este intabulat in CF32462
- Terenul are o forma neregulată, neimprejmuit
- Terenul evaluat este relativ plan cu o mica pantă spre est
- Deschiderea la drumul de exploatare: fara,
- Accesul spre parcela de teren studiată se face din drumul de exploatare agricolă si prin CF34734
- Utilitățile- terenul evaluat nu dispune de sisteme de irigații și în apropiere nu există astfel de sisteme de acest tip, există retea energie electrică în zonă.

Teren agricol cu nr cadastral 34734 situat în extravilan comuna Horodniceni

- Amplasarea terenului este Sat Rotopăneşti, comuna Horodniceni, jud.Suceava
- Terenul de evaluat are suprafata de 6032,00 mp(0,60 ha)
- Este situat în extravilanul com. Horodniceni şi are categoria de folosinta : Neproductiv.
- Gradul de comasare: este de 100% existând o singură parcelă
- Terenul evaluat are clasa III de calitate cat.B
- Terenul evaluat este intabulat in CF34734
- Terenul are o forma neregulată, neimprejmuit
- Terenul evaluat este relativ plan cu o mica pantă spre vest
- Deschiderea la drumul de exploatare: 150,00 m la est,
- Accesul spre parcela de teren studiată se face din drumul communal DC93D
- Utilitățile- terenul evaluat nu dispune de sisteme de irigații și în apropiere nu există astfel de sisteme de acest tip, există retea energie electrică în zonă.

Din discuția purtată cu clientul nu s-au identificat prezența condițiilor adverse de mediu înconjurător (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.).Terenul la aproximatix 5 km de centrul com. Horodniceni, 15 Km fata de orasul Fălticeni.

Deoarece imobilul studiat este amplasat intro zonă de terenuri agricole, destul de departe de zonele rezidentiale sau cu spații comerciale sau industriale din localitate el se va preta doar ca teren agricol sau va fi folosit pentru utilizare agricolă

- Aria pieței:

Proprietatea subiect este situată în zona periferică a comunei Horodniceni, în Sat Rotopăneşti, o zonă cu un caracter agricol. Deoarece în aceasta zonă au fost găsite puține proprietăți comparabile oferite spre vânzare, aria de piață se poate extinde și către alte zone din comuna, cu aceleași caracteristici ca și a proprietății subiect, unde valoarea proprietăților este comparabilă cu cea a imobilelor din zona periferică, având aceleași tendințe sociale, situații economice, reglementări și restricții legale și condiții de mediu.

- Proprietăți substitut disponibile:

Oferta terenurilor identice cu proprietatea subiect este aproape inexistentă din cauza lipsei aproape în totalitate a acestui tip de imobil pe piața imobiliară din Horodniceni, imobilele uneori pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de poziția imobilului respectiv față de zona centrala, de suprafața lui, utilități, etc.

În aria de piață s-au găsit foarte puține oferte de proprietăți imobiliare având suprafața și amplasamentul proprietății subiect.

Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă mică prin ofertele agenților imobiliare.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de proprietăți se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, utilități,suprafață, utilizare.

În concluzie, piața specifică a proprietății evaluate este piața proprietăților imobiliare de tip teren extravilan cu suprafețe construite desfasurate cuprinse între 5000,00mp și 50000,00 mp.

Aria pieței e reprezentată de zona periferică a comunei Horodniceni si imprejurimi.

În aria pieței nu au fost identificați dezvoltatori care are in derulare un proiect de locuinte cu caracter rezidențial sau mixt.

Potențialii utilizatori ai acestori proprietăți sunt clienți persoane fizice cu venituri peste medie, sau clienți persoane juridice cu acces la credite de investiții care doresc să cumpere proprietatea fie pentru a dezvolta ei înșiși o afacere, fie pentru a o oferi spre închiriere.

Având în vedere criteriile enumerate mai sus și tinând cont de cea mai buna utilizare, putem aprecia că piață specifică pentru proprietatea supusă evaluării ca fiind ***"piata proprietătilor imobiliare de tip teren agricol extravilan"*** *situate în zona periferică a comunei Horodniceni si împrejurimi.*

4.3 Analiza cererii

Cererea pieții reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare / disponibilitatea creditului și preferințele consumatorilor.

Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anumit tip de proprietate. Puterea de cumpărare se situează pe un trend ascendent, datorită creșterii salariilor nete din ultima perioadă, însă nivelul dobânzilor destul de mari și condițiile de acordare de credite de la bănci face să scadă apetitul investițional al unei anumite categorii de persoane fizice sau juridice.

Proprietatea evaluată se află situată într-o zonă liniștită, periferică, cu acces la utilitatile din zonă și se adresează unui segment de persoane fizice sau juridice cu venituri peste medie, sau cu acces la credite de investiții care își dorește cumpărarea sau închirierea unui teren în aria de piață având caracteristici apropiate proprietății subiect.

Accesul este direct la o strada asfaltată-drumul comunal, iar mijloacele de transport în comun deși nu sunt situate în apropiere pot fi accesate destul de usor .

S-au analizat proprietătile imobiliare de tip teren și de la Agenția imobiliară HABITAT IMOBILIARE s-a constatat că din 22 de terenuri inventariate, în ultimii 3 ani, nici un teren de acest tip a fost tranzactionat pe piața imobiliară din zona studiată. Din discutiile purtate cu vecinii s-a tras concluzia ca acestia ar dori sa cumpere, însă conditiile actuale de finatare si situatia economică a comunei prezintă un risc in achizitionarea proprietății evaluate, clienții devenind reticenti .

S-a tras concluzia ca imobilul ar putea fi cumparat in ideea ca pot sa-l valorifice ulterior la un pret mai bun.

De aici se trage concluzia că în zona unde se situează proprietățea evaluată, există o cerere medie pentru terenuri de acest tip, îndeosebi pentru a fi cumpărate, utilizatorul final fiind o persoană fizică sau juridică interesată să cumpere pentru folosință proprie imobilul.

4.4 Analiza ofertei

Oferta competitivă este reprezentată de proprietățile similare proprietății subiect care sunt disponibile pe piață pentru închiriere sau vânzare, la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp.În analiza ofertei competitive s-au folosit date obținute prin: inspectarea zonei, baza proprie de date, discuții cu agenți imobiliari, interviuri cu proprietari și chiriași din zonă, precum și prin consultarea site-urilor de anunțuri imobiliare. România este o piață care a început să se maturizeze pe segmentul rezidențial. Dacă privim cu doar 10 ani în urmă, observăm că nivelul la care se dezvoltă azi proiectele rezidențiale arată semnele unei piețe ce se maturizează sănătos, iar acest proces este condus, în bună parte, de cerințele consumatorului. Un consumator evoluat, care trăiește în era informației, călătorește, înțelege economia și știe precis ce își dorește de la o locuință. Previziunea noastră este că în următorii 10 ani prețurile în segmentul imobiliar vor ajunge la nivelul capitalelor reprezentative din zona Europei Centrale si de Est. Dacă ultimul trimestru al anului 2023 a cunoscut o creștere a

cererii de locuințe motivată de majorarea cotei TVA ce avea să urmeze, moment în care au fost avantajați dezvoltatorii cu apartamente gata de mutare sau cu termen de finalizare până la sfârșitul lui 2024, începutul anului a venit cu o previziune de scădere a vânzărilor în primul trimestru. Majorarea cotei TVA a avut un impact semnificativ asupra pieței imobiliare. Anul a început în forță, doar în perioada ianuarie-februarie 2024 creditele noi în lei acordate gospodăriilor populației pentru locuințe atingând pragul de 6,8 miliarde de lei (1,3 miliarde euro) și depășind considerabil nivelul înregistrat pe tot parcursul trimestrului I din 2023, de 5,2 miliarde de lei (1 miliard euro), potrivit raportărilor făcute de Banca Națională a României (BNR). în Climatul favorabil de la nivelul pieței s-a putut observa și rezultatele Imobiliare.ro Finance, volumul creditelor acordate prin intermediul celor 200 de brokeri din rețeaua națională fiind, în primele trei luni, cu 83% mai mare față de intervalul corespunzător din 2023. Revenirea apetitului românilor pentru împrumuturi a început să se facă simțită încă de la finele lui 2023 când, în ultimele trei luni, volumul creditelor ipotecare în lei acordate de bănci s-a dublat comparativ cu perioada similară din 2025 și a ajuns la 10 miliarde de lei (2 miliarde de euro), conform datelor BNR. Condițiile mai bune de la nivelul pieței i-au încurajat pe mulți nu doar să facă pasul către o achiziție, ci și să apeleze la refinanțări. Anunțul de majorare a cotei reduse de TVA pentru locuințele de până în 120.000 euro și-a adus, la rândul său, aportul la acest rezultat. Dobânzile au continuat să urmeze la începutul lui 2024 o tendință de scădere, dar se mențin la un nivel mai ridicat decât în 2021, înainte ca piața să sufere șocurile aferente războiului din Ucraina și creșterii puternice de la nivelul inflației. Pe de altă parte și veniturile românilor s-au majorat de atunci. În ianuarie 2024, spre exemplu, câștigul salarial mediu net a ajuns la 4.859 de lei în România, echivalentul a 977 euro, după un avans cu 14% comparativ cu perioada similară a anului trecut, arată datele Institutului Național de Statistică. Încă din ianuarie au apărut oferte bune pentru cei care își doreau să obțină finanțare pentru a-și împlini visul de a fi proprietari, în prezent cea mai atractivă variantă f iind de 5,75% dobândă fixă pe 5 ani, respectiv pe 3 ani, în funcție de bancă. Specialiștii Imobiliare.ro Finance anticipează noi scăderi pe parcursul lui 2024 la acest capitol, în special în a doua parte a anului, în lipsa unor noi șocuri economice majore provenite din cauze independente de piață.

Prețurile terenurilor agricole sunt dictate, în primul rând, de gradul de fertilitate al zonei geografice Când vine vorba de investiții în imobiliare, majoritatea românilor se gândesc la segmentul rezidențial al acestei piețe – și, mai ales, la cumpărarea unui apartament în vederea închirierii ulterioare. Terenurile pentru construcții sunt luate mai rar în considerare, iar cele agricole și mai puțin. Motivul ar fi că, excluzând achizițiile realizate în scop speculativ (ce vizează obținerea de profit din revânzarea ulterioară), acest gen de active necesită o implicare mult mai mare din partea investitorului, presupunând dezvoltarea unui adevărat business (prin construcția unui proiect imobiliar sau prin exploatarea efectivă a terenului). Loturile agricole prezintă, însă, un mare potențial pe termen mediu și lung, ele fiind considerate alegeri sigure datorită faptului că răspund unei nevoi umane fundamentale.

Potrivit datelor publicate de Eurostat, biroul de statistică al Uniunii Europene (UE), un hectar de pământ neproductiv era tranzacționat, în 2020, cu un preț mediu de 1.958 de euro la nivel național, acesta fiind cel mai mic nivel din toate statele membre (un teren agricol putând fi considerat, practic, cel mai ieftin activ de pe piața imobiliară). Între timp, însă, pe fondul cererii crescute (inclusiv din partea investitorilor străini), prețurile au consemnat o evoluție ascendentă – după cum o arată cifrele de mai jos, furnizate de Andrei Botiș, CEO NAI Romania & Moldova și Președintele Consiliului Român pentru Clădiri Verzi (RoGBC). Potrivit lui Drăgușin, solurile din Câmpia Moldovei sunt mai puțin fertile decât cele din Muntenia sau chiar din Dobrogea, chiar dacă și aici se cultivă cerealele (grâul, porumbul), vița-de-vie și diverse soiuri de pomi fructiferi. Prin urmare, nivelul prețurilor din această regiune a țării este ceva mai scăzut, ele cifrându-se, după cum o relevă datele NAI, între 4.500 și 5.000 de euro pe hectar în Vaslui și, respectiv, între 5.500 și 6.500 de euro pe hectar în județul Iași.

Spre deosebire de zona Ardealului, unde tendința este ca fiecare să-și lucreze pământul individual, majoritatea micilor proprietari din zona Moldovei preferă să-și arendeze (sau, practic, să-și închirieze) terenurile, explică oficialul APIA – motivul fiind dificultatea de exploatare a pământului, din cauza lipsei de utilaje moderne și a forței de muncă îmbătrânite.

În acest context, există o serie de fermieri mari, interesați de arendarea unor suprafețe ample de terenuri comasate, avantajul acestora fiind că „au utilaje moderne, sisteme moderne, folosesc o tehnologie performantă,

care le permite obținerea unor producții foarte mari la hectar – și să dea, totodată, o arendă corespunzătoare proprietarilor", explică Drăgușin.

Dacă vrei să știi cât costă închirierea unui hectar de pământ neproductiv, trebuie să ai în vedere că arenda se fixează, cel mai adesea, în produse. Astfel, proprietarul terenului primește o parte din producția realizată, cum ar fi 1.000 de kilograme de grâu la hectar; în unele cazuri, însă, acesta se poate înțelege cu arendașul să primească echivalentul în bani al respectivei cote din recoltă.

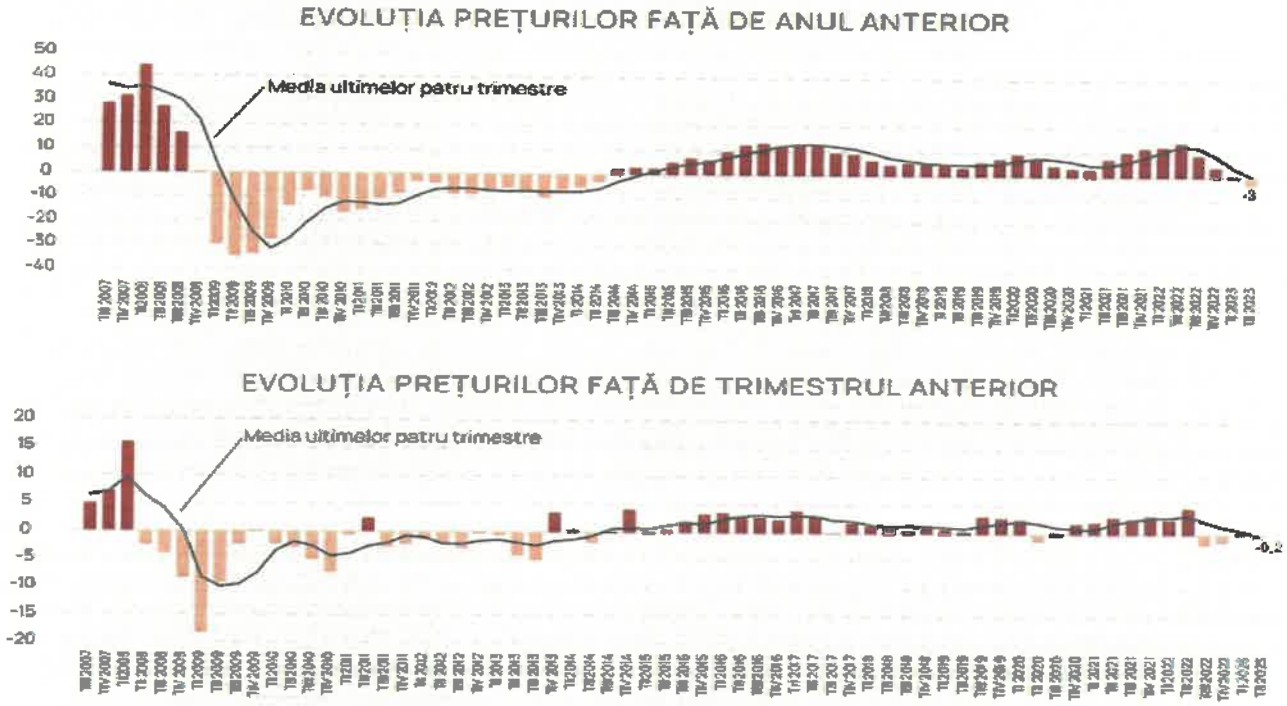
Măsurile de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în intravilan sunt prevăzute în Titlul I din Legea nr. 17 din 7 martie 2014, actul normativ consacrând dreptul de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului.

Prevederile legii vin atât în sprijinul vânzătorului, cât și al cumpărătorului legal, combătându-se acele tranzacții prin care se ofereau de către cumpărător prețuri derizorii, nu se respecta dreptul de preempțiune sau se realizau contracte de cumpărare a unor terenuri intravilane situate în zone de interes privind siguranța națională sau în care se aflau situri arheologice, Investitorii caută să achiziționeze terenuri strategice, care își păstrează valoarea pe termen lung

Oferta rămâne la un nivel bun, în cea mai mare parte a țării, atât în ceea ce privește platformele/terenurile industriale de mari dimensiuni, cât și terenurile de dimensiuni medii care pot acomoda diferite tipuri de proiecte imobiliare.

Între timp, unii investitori caută să achiziționeze terenuri strategice, care își păstrează valoarea pe termen lung, indiferent de ceea ce se întâmplă cu economia pe termen scurt și care acționează, de asemenea, ca o garanție eficientă de protecție împotriva inflației.

Totodată, prețurile au rămas mai mult sau mai puțin neschimbate față de sfârșitul anului 2024, proprietarii nefiind supuși unei presiuni deosebite pentru a oferi reduceri, iar interesul în scădere pentru noi tranzacții a împiedicat mai curând eventualele mișcări în sens ascendent. Terenurile foarte bune, în special cele cu documentație urbanistică în vigoare, continuă să aibă prețuri ridicate.



Sursa: Imobiliare.ro

Numărul de oferte de vânzare înregistrate la Direcţia Agricolă Judeţeană Suceava a scăzut permanent în ultimii doi ani.

Oferta de produse imobiliare similare pentru acest tip de proprietate în comuna Baia este aproape inexistentă. Din acest motiv a fost largită aria de piaţă în împrejurimi, la comunele învecinate.

Din discuţii cu angajaţii primăriei locale rezultă următoarele:

- în aria de piaţă, solul are în general aceeaşi calitate, grad 3;
- nu există irigaţii în zonă;
- terenul din zonă este relativ plan cu o panta .

Au fost colectate anunţuri de vânzare publicate pe web-site-uri de anunţuri. Din discuţiile cu vânzătorii rezultă că, în cazul lor, niciunul dintre titularii dreptului de preempţiune nu şi-a manifestat intenţia de a cumpăra, preţurile solicitate fiind egale cu cele solicitate preemptorilor (nu sunt negociabile[1]).

Din discuţia purtată cu reprezentantul agentiei imobiliare HABITAT IMOBILIARE. s-a putut identificat în piaţă o marjă de negociere cuprinsă între 3-10%, Informatiile credibile despre vânzări sunt puţine totuşi la numar, de multe ori sursele sunt mai puţin credibile, informaşiile sunt doar din auzite, fără posibilitate de a avea dovada veridicităţii. Unele informaţii despre terenuri se repeta luni la rînd (sunt relativ constante de 4-6 luni) cea ce poate însemna că există diferenţe însemnate între ofertă şi preţul de vânzare.

4.5 Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Din punct de vedere teroretic , punctul de echilibru este greu de atins sau chiar niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilităţii economice, activitatea imobiliară reacţionând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde mai ales de disponibilitatea creditelor şi conditiilor de finaţare. La nivelul comunei Baia, în acest moment, nu se poate vorbi de o piaţă imobiliară funcţională (a spatiilor de locuit) pe care să se efectueze tranzacţii regulate şi care să poată oferi suficiente informaţii în ceea ce priveşte preţurile de tranzacţionare ale acestui tip de imobile. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieţei, datorită unui număr redus de tranzacţii regulate, coroborat (nefavorabil dpdv. al informaţiilor de piaţă) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacţiile (inclusiv de natura vânzării în cadrul afacerii). Având în vedere cele prezentate, la nivelul localitatii Baia există un dezechilibru între cerere şi ofertă. Piaţa specifică analizată este o **piaţă stagnantă spre declin**. La data evaluării din informaţiile deţinute se poate afirma că piaţa imobiliară este o **piaţă a vânzatorului**.

4.6 Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect

Activitatea curentă şi tendinţele pieţei relevante: Piaţă puţin activă, fiind practic o piaţă a vanzatorului Datorită condiţiilor economice nefavorabile şi situaţiei veniturilor salariale, precum şi a cresterii impozitelor si taxelor, este probabilă scăderea consumului şi contracţia economiei ceea ce va conduce la diminuarea în continuare a cererii, rezultând scăderea chiriilor şi în final a valorii acestui tip de imobile. Pentru acest tip de proprietate imobiliară, investitorii imobiliari se aşteaptă ca investiţia să fie recuperată în cca. 10-12 ani. Pentru o cat mai exactă previziune de absorbţie a proprietăţii imobiliare studiate în piată se au în vedere urmatoarele aspecte:

- Caracteristicile competitive ale proprietăţii CF 32462, CF34734, studiate sunt următoarele:
  1. teren neproductiv intravilan, situat în Podişul Moldovei, în sudul judeţului Suceava, comuna Horodniceni,
  2. având suprafaţa totală de 2,02 ha, doua parcele, comasat 100%, clasa de calitate 3, topografie relativ plană cu o panata şi fără sistem de irigaţii.

[1] Legea 17/2004 prevede: art. 7, *(7) Dacă, în termenul de 30 de zile prevăzut la art. 6 alin. (2), niciunul dintre titularii dreptului de preempţiune nu-şi manifestă intenţia de a cumpăra terenul, vânzarea terenului este liberă, cu respectarea dispoziţiilor prevăzute de prezenta lege şi de normele metodologice, urmând ca vânzătorul să înştiinţeze în scris primăria despre aceasta. Vânzarea liberă a terenului la un preţ mai mic decât cel cerut în oferta de vânzare prevăzută la art. 6 alin. (1) ori în condiţii mai avantajoase decât cele arătate în aceasta atrage nulitatea absolută.*

3. Imobilul este intabulat în CF şi nu este arendat.

- Localizarea (în Podişul Moldovei, la cca.5 km de centrul comunei Horodniceni şi în apropierea unor silozuri de cereale) este competitivă.
- Este previzionată o uşoara creştere a preţurilor terenurilor agricole în aria de piaţă.
- Activitatea curentă şi tendinţele pieţei relevante: Piaţă moderată, fiind practic o piaţă a vanzatotului.
- Cererea ce poate fi atrasă/captată: la nivelul judeţului Suceava, cererea de terenuri neproductive este estimată la 5500 ha/an, comparativ cu oferta, estimată la cca. 4,500 ha pentru anul 2026. Se constată un dezechilibru, existând o supra-cerere; în aceste condiţii, se apreciază că proprietatea subiect poate fi vândută fără dificultate într-un termen relativ scurt de timp.

Oferta de proprietăţi similare
Scădere
Cererea de proprietăţi similare
Creştere
Plaja de valori ofertate spre vânzare pentru proprietăţi similare (terenuri intravilane neproductive)
Minim :6000 euro/ha , Maxim: 15000 euro/ha
(*Diferenta fiind dată de localizare /amplasare, dimensiuni, topografie, utilităţi, comasare etc)*

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Ca şi valoarea de piaţă, cea mai buna utilizare este un concept de piaţă. Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

- Cea mai bună utilizare este definită în **Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2025 – *Glosar,*** astfel:*„ Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare".*

Valoarea de piaţă a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potenţialul şi care este posibilă, permisă legal şi fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul pe care ar fi dispus să îl ofere.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările **probabile în mod rezonabil** ale proprietăţii subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietăţii subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. permisibilitatea legală;
2. posibilitatea fizică;
3. fezabilitatea financiară;
4. profitabilitate maximă (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală şi integrantă a estimărilor valorii de piaţă.
Cea mai buna utilizare este analizata uzual în una din urmatoarele situaţii :

- cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat liber;
- cea mai buna utilizare a proprietăţii construite.

CMBU a terenului liber
La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere următoarele :

- suprafaţa terenului (12500 mp);
- forma/topografia terenului (neregulată) topografie relative plana;
- amplasarea terenului (neproductiv în extravilanul comunei Horodniceni);

- utilitatile terenului (fără utilități);
- analiza pietei imobiliare.

Pentru a cuantifica utilizările rezonabile şi probabile evaluatorul a inspectat zona, aria de piață a proprietății imobiliare. În cadrul analizei au fost observate terenurile neproductive din aria de piață fiind evidențiate urmatoarele aspecte:

În arealul inspectat s-au identificat terenuri agricole unele din ele fiind cultivate cu cereale, altele în proportie de pană la 5% sunt livezi Terenurile studiate sunt în extravilanul comunei Horodniceni, nu au fost identificate canale de irigații sau alte instalații care să permita acest lucru. Accesul catre terenurile neproductive din zonă este unul relativ facil , existând o bună rețea de drumuri de exploatare agricole, mai mult terenul evaluat are deschidere la un drum drum de exploatare agricolă parțial pietruit.

Dacă se are în vedere faptul că terenul studiat se află în extravilanul comunei, reteaua electrica nu se afla in apropiere, mai mult de atât este încadrat de alte parcele care sunt folosite în scop agricol, fiind identificate mai multe terenuri agricole, se poate afirma în urma analizei detailate efectuate, că la data evaluării **utilizarea rezonabilă a terenului liber este cea agricolă.**

Tinând cont că terenul respectiv este folosit in scopuri agricole, este liber si necultivat în prezent, iar în zona nu au fost identificate constructii noi, putem să considerăm testele de permisivitate legală, de posibilitate fizică si cel al fezabilității financiare ca fiind trecute.

Pentru testul valorii maxime: deoarece există o singură utilizare rezonabilă şi adecvată, permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar şi care conduce la o valoare maximă a terenului, aceasta este firesc şi cea mai buna utilizare.

Mai mult, conform paragrafului nr.33 din GEV 630 "Evaluarea bunurilor imobile": *"Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării".*

Evaluatorul opiniază ca CMBU a terenului subiect este ***teren neproductiv extravilan liber cu destinatie agricolă***

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

În procesul de evaluare, ***valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii.*** **Metodele de evaluare a terenului liber**, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

- **Metoda comparației directe**
- **Metode alternative:**
  - *Extracția de pe piață*
  - *Alocarea (proporția)*
  - *Tehnicile capitalizării venitului:*
    - *Capitalizarea directă: Metoda reziduală*
    - *Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare*
    - *Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltări*

Comparația directă este ***cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.***

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate şi ajustate vânzările de loturi şi alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturile similare şi terenul subiect.

Evaluatorul adună date despre vânzările şi închirierile finalizate şi ofertele active; identifică asemănările şi diferențierile dintre aceste date; sortează informațiile în funcție de relevanța lor; ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect şi formulează concluzii asupra valorii de

piață a terenului evaluat. După ce datele comparabile sunt adunate și sistematizate, iar proprietățile comparabile au fost inspectate/analizate și descrise, vânzările pot fi corelate într-o manieră organizată și logică. Astfel, datele despre vânzări sunt, de obicei, aranjate într-o ***grilă a datelor de piață*** în care sunt precizate, pe rânduri separate, categoriile importante ale caracteristicilor proprietății (elementele de comparație). Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt:

a) tehnicile cantitative:
   - analiza pe perechi de date;
   - analiza datelor secundare;
   - analiza statistică;
   - analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:
   - analiza comparațiilor relative;
   - analiza tendințelor;
   - analiza clasamentului;
   - interviuri.

În cazul prezentului raport se v-a folosi metoda comparației directe- analiza cantitativă (analiză perechi de date și analiza perechilor de date secundare)

Proprietatea imobiliară "TEREN nr.cad nr.cadastral topo 32462 UAT Horodniceni" :
este situată în : Sat Rotopănești, Comuna Horodniceni, Jud.Suceava, CP727314- are o suprafata de 14200,00 mp cota 1/1.

Subiect	Teren extravilan neproductiv
Client	UAT HORODNICENI
Scop evaluare	Consilierea clientului la estimarea valorii de piata
Drept de proprietate transmis	Deplin
Restricții de utilizare	Fără
Condiții de finanțare	La piață
Condiții de vânzare	Independent
Adresa	Sat Rotopănești, comuna Horodniceni, Jud.Suceava, CP727314
Amplasare	În partea periferică a satului Horodniceni, com. Horodniceni
Suprafața	14200,00mp - Cotă1/1
Dispunere față de punctele cardinale	De-a lungul axei N-S.
Expunere la noxe și riscuri	Nu sunt
Destinație	Teren Neproductiv extravilan
Topografie	Teren plan cu o panta spre est
Forma	neregulată
Dimensiuni, rapoarte	
Utilități	Energie electrica in zonă
Acces	Accesul se realizează din drum comunal DC93A
Amenajări interioare	Terenul este nivelat cu o panta spre est și este neîmprejmuit. Pe teren nu au fost identificate constructii .
Deschidere	
Situația actuală a terenului	Teren neconstruit, situat în partea de sud a satului Horodniceni, zonă agricolă.

Indicatori urbanistici	POT max= si CUT=
Vecinătăți	Nord- Teren agricol, CF31519 Vest- Teren agricol CF30038, Est- Teren agricol CF34734 Sud- Teren agricol, CF30036
Puncte de interes	Terenul este amplasat la aproximativ 5 km față de centrul comunei Horodniceni si 15 km de mun Falticeni.
Artere importante	Terenul se află în apropiere de drumul DJ209A

Subiect	Teren extravilan neproductiv
Client	UAT HORODNICENI
Scop evaluare	Consilierea clientului la estimarea valorii de piata
Drept de proprietate transmis	Deplin
Restricții de utilizare	Fără
Condiții de finanțare	La piață
Condiții de vânzare	Independent
Adresa	Sat Rotopănești, comuna Horodniceni, Jud.Suceava, CP727314
Amplasare	În partea periferică a satului Horodniceni, com. Horodniceni
Suprafața	6032,00mp - Cotă1/1
Dispunere față de punctele cardinale	De-a lungul axei N-S.
Expunere la noxe și riscuri	Nu sunt
Destinație	Teren Neproductiv extravilan
Topografie	Teren plan cu o mica panta spre vest
Forma	neregulată
Dimensiuni, rapoarte	
Utilități	fără
Acces	Accesul se realizează din drum comunal DC93A
Amenajări interioare	Terenul este nivelat cu o mica panta spre estși este neîmprejmuit. Pe teren nu au fost identificate constructii .
Deschidere	Deschiderea la stradă este de cca 150,00 ml.
Situația actuală a terenului	Teren neconstruit, situat în partea de sud a satului Horodniceni, zonă agricolă.
Indicatori urbanistici	POT max= si CUT=
Vecinătăți	Nord- Teren agricol, Vest- Teren agricol, CF32462, Est- Drum comunal DC93D, Sud- Teren agricol, CF30036
Puncte de interes	Terenul este amplasat la aproximativ 5km față de centrul comunei Horodniceni si 15 km de mun Falticeni.
Artere importante	Terenul se află în apropiere de drumul DJ209A

6.1 Abordarea prin piață

În procesul de evaluare, ***valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii***. **Metodele de evaluare a terenului liber**, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

- **Metoda comparației directe**
- **Metode alternative:**
  - *Extracția de pe piață*
  - *Alocarea (proporția)*
  - *Tehnicile capitalizării venitului:*
    - *Capitalizarea directă: Metoda reziduală*
    - *Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare*
    - *Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltări*

Comparația directă este ***cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.***

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Evaluatorul adună date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active; identifică asemănările și diferențierile dintre aceste date; sortează informațiile în funcție de relevanța lor; ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și formulează concluzii asupra valorii de piață a terenului evaluat. După ce datele comparabile sunt adunate și sistematizate, iar proprietățile comparabile au fost inspectate/analizate și descrise, vânzările pot fi corelate într-o manieră organizată și logică. Astfel, datele despre vânzări sunt, de obicei, aranjate într-o ***grilă a datelor de piață*** în care sunt precizate, pe rânduri separate, categoriile importante ale caracteristicilor proprietății (elementele de comparație). Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt:

c) tehnicile cantitative:
   - analiza pe perechi de date;
   - analiza datelor secundare;
   - analiza statistică;
   - analiza costurilor;

d) tehnicile calitative:
   - analiza comparațiilor relative;
   - analiza tendințelor;
   - analiza clasamentului;
   - interviuri.

În cazul prezentului raport se v-a folosi metoda comparației directe- analiza cantitativă (analiză perechi de date)

Proprietatea imobiliară "TEREN INTRAVILAN nr.cad 32462/teren": este situată în comuna Horodniceni, jud.Suceava, - are o suprafata de 1500 mp (0,15 ha), este intabulat în CF, are categoria de folosință neproductiv, topografia este relativ plană, nu are sisteme de irigații, grad comasare 100%.

S-au selectat 4 proprietăți comparabile din grila de date pentru terenuri preluate de pe site-uri imobiliare specifice (www.dajsuceava.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro site-ul primăriei etc.) toate fiind oferte de vânzare.

Proprietatea comparabilă 1 - este situată în intravilanul comuna Horodniceni, jud.Suceava, - are o suprafata de 4200 mp(0,42 ha), este intabulat în CF, are categoria de folosință arabil, topografia este plană, deschidere la drum 35.00m, utilitati – electricitate, este comasat. Prețul de vânzare cerut este de 35294 lei/ha.

Proprietatea comparabilă 2 - este situată în intravilanul comuna Horodniceni, jud.Suceava, - are o suprafata de

15000 mp(1,50 ha), este intabulat în CF, are categoria de folosință neproductiv, topografia este plană, deschidere la drum 15.00m, utilitati – electricitate, este comasat. Prețul de vânzare cerut este de 40000 lei/ha.

Proprietatea comparabilă 3 - este situată în intravilanul comuna Horodniceni, jud.Suceava, - are o suprafata de 6700 mp(0,67 ha), este intabulat în CF, are categoria de folosință neproductiv, topografia este plană, deschidere la drum 27.00m, utilitati – electricitate, este comasat. Prețul de vânzare cerut este de 40000 lei/ha..

Proprietatea comparabilă 4 - - este situată în intravilanul comuna Horodniceni, jud.Suceava, - are o suprafata de 1510 mp(1,51ha), este intabulat în CF, are categoria de folosință neproductiv, topografia este plană, deschidere la drum 60.00m, utilitati – energie electrică, este comasat. Prețul de vânzare cerut este de 38176 lei/ha.

Grila datelor de piață

Prezentarea proprietăților-terenuri

Amplasare	Categorie de folosință	Suprafața (ha)	Calitate	Topografie	Utilități	Preț ofertă (lei/ha)	Tip informație
Comuna Horodniceni	arabil	0,42	3	Plană	nu	35294	Ofertă de vânzare
Comuna Horodniceni	arabil	0,36	3	Plană	nu	38888	Ofertă de vânzare
Comuna Horodniceni	arabil	0,50	3	Plană	electric	45000	Ofertă de vânzare
Comuna Horodniceni	arabil	0,50	3	Plană	nu	50000	Ofertă de vânzare
Comuna Horodniceni	arabil	0,40	3	Plană	nu	40000	Ofertă de vânzare
Comuna Horodniceni	arabil	1,50	3	Plană	nu	40000	Ofertă de vânzare
Comuna Horodniceni	arabil	0,67	3	Plană	nu	40000	Ofertă de vânzare
Comuna Horodniceni	arabil	1,51	3	Plană	nu	38176	Ofertă de vânzare
Comuna Horodniceni	arabil	0,72	3	Plană	nu	20833	Ofertă de vânzare

Evaluarea se face prin metoda comparației directe.

Punctele tari ale aplicării acestei metode sunt comparabilele relevante abundente. În schimb, punctele slabe constau în lipsa unor informații necesare evaluării și verificarea dificilă a comparabilelor.

Din tabelul cu anunțurile de vânzare publicate pe web-site-uri de anunțuri (au fost selectate comparabilele 1, 6, 7 și 8 (similare proprietății evaluate).

EVALUARE TEREN EXTRAVILAN NEPRODUCTIV METODA COMPARATIEI DIRECTE (euro/ha)

În urma aplicarii metodei comparației directe se estimează urmatoarea valoare de piață pentru proprietatea imobiliara subiect :

Unitate de comparație	Subiect	Comp 1		Comp 2		Comp 3		Comp 4	
		Ajustări		Ajustări		Ajustări		Ajustări	
		%	lei/ha	%	lei/ha	%	lei/ha	%	lei/ha
Preț oferta (lei/ha)		35294		40000		40000		38176	

Tip informație		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Marja de negociere (%)		2%	6%	5%	3%
Preț ajustat (lei/ha)		34588	37630	38000	37030
Elemente de comparație specifice tranzacționării					
Drepturile de proprietate transmise	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		34588	37630	38000	37030
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		34588	37630	38000	37030
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		34588	37630	38000	37030
Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		34588	37630	38000	37030
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat		34588	37630	38000	37030
Elemente de comparație specifice proprietății					
Localizare	Est județ SV	Est județ SV superioară	Est județ SV superioară	Est județ SV superioara	Est județ SV similară
Ajustare		0% 34588	-5% 35749	-5% 36100	0% 37030
Suprafața (ha)	2,02	0,42	1.50	0,67	1,51
Ajustare		0% 34588	0% 35749	0% 36100	0% 37030
Categ. folosinta	nefolositor	arabil	arabil	arabil	arabil
Ajustare		-10% 31129	-10% 32174	-10% 32490	-10% 33327
Utilizare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare		0% 31129	0% 32174	0% 32490	0% 33327
Utilități	electricitate	electricitate	electricitate	electricitate	electricitate
Ajustare		0% 31129	0% 32174	0% 32490	0% 33327
Acces	asfalt	pietruit	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare		0% 31129	0% 32174	0% 32490	0% 33327
Preț ajustat		31129	32174	32490	33327
Ajustare totală netă	lei	-3389	-5456	-5510	-3703
Ajustare totală netă	%	-5%	-15%	-15%	-5%
Ajustare totală brută	lei	3389	5456	5510	3703
Ajustare totală brută	%	5%	15%	15%	5%
Număr ajustări		1	2	2	1

Valoare de piață (lei/ha)	33327,00
Valoare de piață a proprietății	**67427,00/ha**

Din analiza valorilor rezultate se poate observa că terenuri extravilane din zona studiată tind către valoarea de 33000 lei/ha. Se va alege ca pret de referinta valoarea rotunjită a comparabilei 4 care are cele mai apropiate cracteristici de proprietatea subiect evaluată

Ajustarea pentru localizare

Ajustările pentru amenajari se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător le va plăti pentru un lot de teren în funcție de pozitionarea proprietății sale în raport cu altele amplasate mai favorabil sau nu. S-a aplicat o ajustare negativă de -5% proprietăților 2 și 3 deoarece aceastea sunt amplasate întro locatie superioară decat proprietatea evaluată unde prețurile sunt mai mici cu un procent cuprins între 5-10%. . Proprietățile comparabile 3 si 4 sunt în zonă similară..

Ajustarea pentru Categoria de folosinta

Toate comparabilele au o categorie de folosintă superioara si anume teren arabil, va fi aplicata o ajustare negativă de -10% la toate comparabilele

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORI

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietatea subiect:

TIPUL ABORDĂRII	VALOAREA DE PIAȚĂ	
	EURO	LEI
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	12883,27	67.427,00

7.1 Analiza rezultatelor

Conform, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 100. "Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare."

Pentru estimarea valorii de piață a terenului subiect, a fost aplicată metoda comparației directe denumită și metoda comparației de piață. Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la verificarea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.Criteriile care stau la baza estimării valorii finale, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile. Adecvarea este criteriul pe baza căruia evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței. Pentru proprietățile rezidențiale, abordarea prin piață este recomandată ca fiind cea mai adecvată. Având în vedere și scopul evaluării, respectiv asistența clienților în vederea transferului dreptului de proprietate prin vânzare, am considerat abordarea prin piață cea mai adegvată pentru estimarea valorii.

Întrucât am identificat o cantitate satisfăcătoare de oferte de vânzare de terenuri cu caracteristici similare cu ale terenului subiect am considerat că cea mai adecvată metodă este comparația directă.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aplicate prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

La stabilirea valorii prin metoda comparației directe, am găsit și ales proprietăți comparabile, în zone apropiate cu imobilul subiect, asupra cărora am aplicat un minim de ajustări. Datele pe care le-am obținut de pe piață au fost atent selecționate și verificate. Calculele efectuate și ajustările aplicate au fost verificate și am constatat că au fost corect aplicate. Calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile sunt influențate de adecvarea, precizia și relevanța rezultatelor unei metode. Acestea trebuie studiate în raport cu informațiile evidențiate de comparabile sau de metoda aplicată. Informațiile care au fost disponibile, la întocmirea prezentului raport, au fost concrete și de încredere.

Având în vedere criteriul adecvării și preciziei, tipul de proprietate ca fiind teren și scopul evaluării, considerăm că metoda comparației directe îndeplinește criteriul calității, cantității și credibilității informațiilor disponibile, fiind cea mai relevantă pentru estimarea valorii imobilului subiect.

Luând în considerare toate cele de mai sus, opinia evaluatorului este că metoda cea mai adecvată în cazul terenului subiect a fost metoda comparației directe.

7.2 Concluzie asupra valorii

În cadrul raportului pentru evaluarea terenului, a fost utilizată metoda comparației directe.

Pentru a selecta opinia finală, am ținut cont de natura proprietății și de caracteristicile ei, de tipul de piață și de scopul evaluării. Analizând proprietățile comparabile și ajustările aplicate, asupra valorilor prețurilor de vânzare ale acestora, pentru comparabila 4 care estet și cea mai apropiate d.p.d.v. al caracteristicile fizice, juridice și economice de proprietatea imobiliară subiect a reieșit cea mai mică ajustarea brută absolută și cea mica ajustare. De asemenea am analizat, metoda aplicată, credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate.

Având în vedere criteriul adecvării și preciziei, tipul de proprietate rezidențială și scopul evaluării, considerăm că metoda comparației directe îndeplinește criteriul calității, cantității și credibilității informațiilor disponibile, fiind relevantă pentru estimarea valorii imobilului subiect.

Valoarea de piață estimată, a dreptului deplin de proprietate absolută, asupra terenurilor subiect, estimată prin metoda comparației directe este de 67427,00 lei.

Luând in considerare CMBU actuala a terenului la data evaluării, având la baza metodele de evaluare aplicate, în opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietatii imobiliare"Terenuri extravilane-neproductive situate in comuna Horodniceni" este cea determinată prin metoda cantitativă, adică :

	Denumire imobil	Valoare (euro)	Valoare (lei)
1.	Proprietate imobiliară compusă din – Teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 14200.00mp,cu nr.cad 32462 înscris în cartea funciară CF32462 a UAT Horodniceni	9.044,94	47.338,54
2.	Proprietate imobiliară compusă din – Teren extravilan, categoria de folosință neproductiv cu suprafața de 6032.00mp cu nr.cad 34734 înscris în cartea funciară CF34734 a UAT Horodniceni,	3.838,29	20.088,46
	VALOARE DE PIAȚĂ IMOBIL EVALUAT	**12.883,23**	**67.427,00**

(Pentru a se înțelege rezultatul evaluării în contextul acesteia, raportul va face trimitere la abordarea sau la abordările aplicate, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării. conf. Standardele de evaluare a bunurilor 2025)

Data evaluării : 27.07.2026.

Data emiterii raportului de evaluare 27.07.2026.

(Trebuie să fie inclusă data la care este emis raportul. Această dată poate fi diferită de data evaluării (a se vedea punctul (f) anterior;) conf. Standardele de evaluare a bunurilor 2025).

Evaluator autorizat – ing.Lomicovschi Cristian
Membru titular ANEVAR – specializarea EPI, EBM
Legitimație ANEVAR nr. - 18979
Autorizație MINISTERUL JUSTIȚIEI
Nr.22117062025, Seria 45492508160520025

8. ANEXE

8.1 Comparabile, localizare.

3 / 20 01 2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator EPURE LUCRETIA

Tarla

Parcela

Suprafata 0.1700 Ha

Pret/Suprafata 5000.00 Lei

Pret/Ha 29411.76 Lei

Status INCHISA

Data limita 26.04.2026

Detalii

13 / 30 01 2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator VASILIU MARIA

Tarla

Parcela

Suprafata 0.3600 Ha

Pret/Suprafata 8000.00 Lei

Pret/Ha 22222.22 Lei

Status DESCHISA

Data limita 03.04.2026

Detalii

1 / 12 01 2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator DOCHIȚA LENUȚA

Tarla PRODANA

Parcela

Suprafata 0.4920 Ha

Pret/Suprafata 5000.00 Lei

Pret/Ha 10162.60 Lei

Status INCHISA

Data limita 17.03.2026

Detalii

9 / 28 01 2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator GAVRIL IULIAN-CLAUDIU

Tarla SOMUZ

Parcela

Suprafata 1.5100 Ha

Pret/Suprafata 57646.00 Lei

Pret/Ha 38176.16 Lei

Status INCHISA

Data limita 02.05.2026

Detalii

8 / 27 01 2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator PISARU VASILE

Tarla 14 Puciosu

Parcela 141

Suprafata 0.5000 Ha

Pret/Suprafata 27500.00 Lei

Pret/Ha 55000.00 Lei

Status INCHISA

Data limita 01.05.2026

Detalii

7 / 27 01 2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator PISARU VASILE

Tarla

Parcela

Suprafata 1.0000 Ha

Pret/Suprafata 55000.00 Lei

Pret/Ha 55000.00 Lei

Status INCHISA

Data limita 01.05.2026

Detalii

12 / 29 01 2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator GAVRIL STELIAN

Tarla

Parcela

Suprafata 1.5000 Ha

Pret/Suprafata 60000.00 Lei

Pret/Ha 40000.00 Lei

Status INCHISA

Data limita 03.05.2026

Detalii

11 / 29 01 2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator GAVRIL STELIAN

Tarla ROSIA

Parcela

Suprafata 0.6700 Ha

Pret/Suprafata 26800.00 Lei

Pret/Ha 40000.00 Lei

Status INCHISA

Data limita 03.05.2026

Detalii

10 / 28 01 2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator GAVRIL IULIAN-CLAUDIU

Tarla 68,SOMUZ

Parcela 7

Suprafata 0.2000 Ha

Pret/Suprafata 29400.00 Lei

Pret/Ha 147000.00 Lei

Status INCHISA

Data limita 02.05.2026

Detalii

24 / 19.03.2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator MOCANU AXINIA

Tarla VÎLCELE

Parcela

Suprafata 0.7000 Ha

Pret/Suprafata 28000.00 Lei

Pret/Ha 40000.00 Lei

Status INCHISA

Data limita 27.06.2026

Detalii

23 / 19.03.2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator MOCANU AXINIA

Tarla PUCIOSU

Parcela

Suprafata 0.5000 Ha

Pret/Suprafata 20000.00 Lei

Pret/Ha 40000.00 Lei

Status INCHISA

Data limita 27.06.2026

Detalii

31 / 20.04.2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator iuzic maria

Tarla

Parcela

Suprafata 0.3600 Ha

Pret/Suprafata 14.00 Lei

Pret/Ha 38.89 Lei

Status INCHISA

Data limita 25.06.2026

Detalii

32 / 15.04.2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator IUZIC MARIA

Tarla

Parcela

Suprafata 0.1400 Ha

Pret/Suprafata 6000.00 Lei

Pret/Ha 42857.14 Lei

Status INCHISA

Data limita 22.07.2026

Detalii

31 / 15.04.2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator IUZIC MARIA

Tarla

Parcela

Suprafata 0.3600 Ha

Pret/Suprafata 14000.00 Lei

Pret/Ha 38888.89 Lei

Status INCHISA

Data limita 22.07.2026

Detalii

30 / 06.04.2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator GRESANU LUCIA

Tarla VILCELE

Parcela

Suprafata 0.5000 Ha

Pret/Suprafata 22500.00 Lei

Pret/Ha 45000.00 Lei

Status INCHISA

Data limita 15.07.2026

Detalii

50 / 13.07.2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator SAVIN VIANOR

Tarla

Parcela

Suprafata 0.4650 Ha

Pret/Suprafata 15000.00 Lei

Pret/Ha 32258.06 Lei

Status DESCHISA

Data limita 15.09.2026

Detalii

49 / 24.06.2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator MANOLACHE OLGA

Tarla

Parcela

Suprafata 0.4500 Ha

Pret/Suprafata 20000.00 Lei

Pret/Ha 44444.44 Lei

Status DESCHISA

Data limita 27.08.2026

Detalii

48 / 23.06.2026

Localitate HORODNICENI

Vanzator BOUARIU ANA

Tarla

Parcela

Suprafata 0.8146 Ha

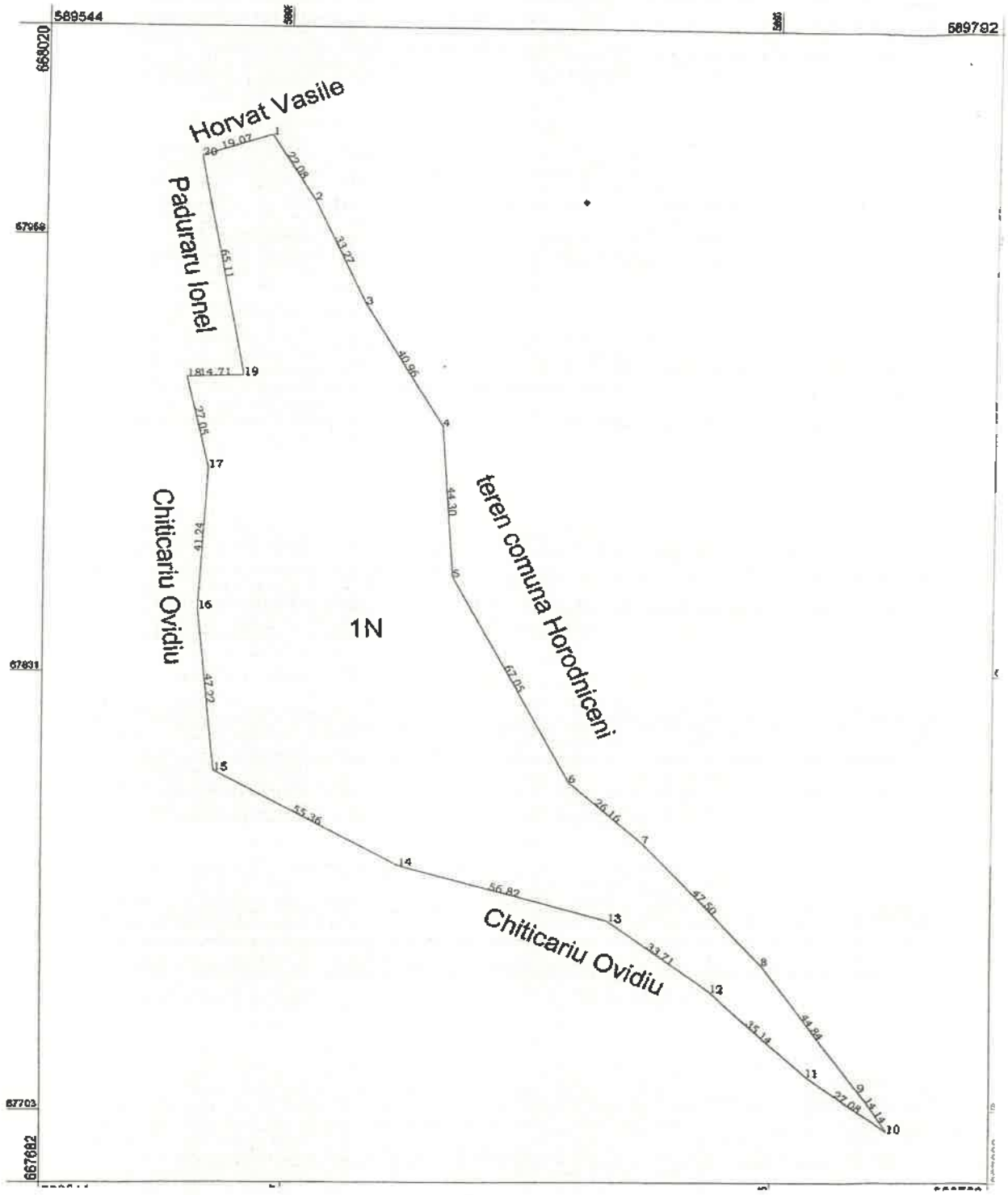
Pret/Suprafata 10000.00 Lei

Pret/Ha 12275.96 Lei

Status DESCHISA

Data limita 26.08.2026

Detalii


589544
589792
668020
667682
Horvat Vasile
Paduraru Ionel
Chiticariu Ovidiu
Chiticariu Ovidiu
teren comuna Horodniceni
1N
1814.71
19.07
22.08
33.27
40.96
44.30
62.05
26.16
47.50
44.84
27.08
55.36
56.82
33.71
35.14
47.22
41.24
22.05
65.11

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Birout de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 34734
COPIE

Carte Funciară Nr. 34734 Horodniceni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Suceava, UAT Horodniceni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34734	6.032	Teren neimprejmuit; Imobilul este inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34967 / 19/12/2022		
Act Administrativ nr. 88, din 29/11/2022 emis de Primaria Comunei Horodniceni; Act Administrativ nr. 4446, din 12/12/2022 emis de Primaria Comunei Horodniceni;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **COMUNA HORODNICENI**, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

epay.ancpi.ro

Neutilizare în scopuri comerciale

Carte Funciară Nr. 34734 Comuna/Oraş/Municipiu: Horodniceni

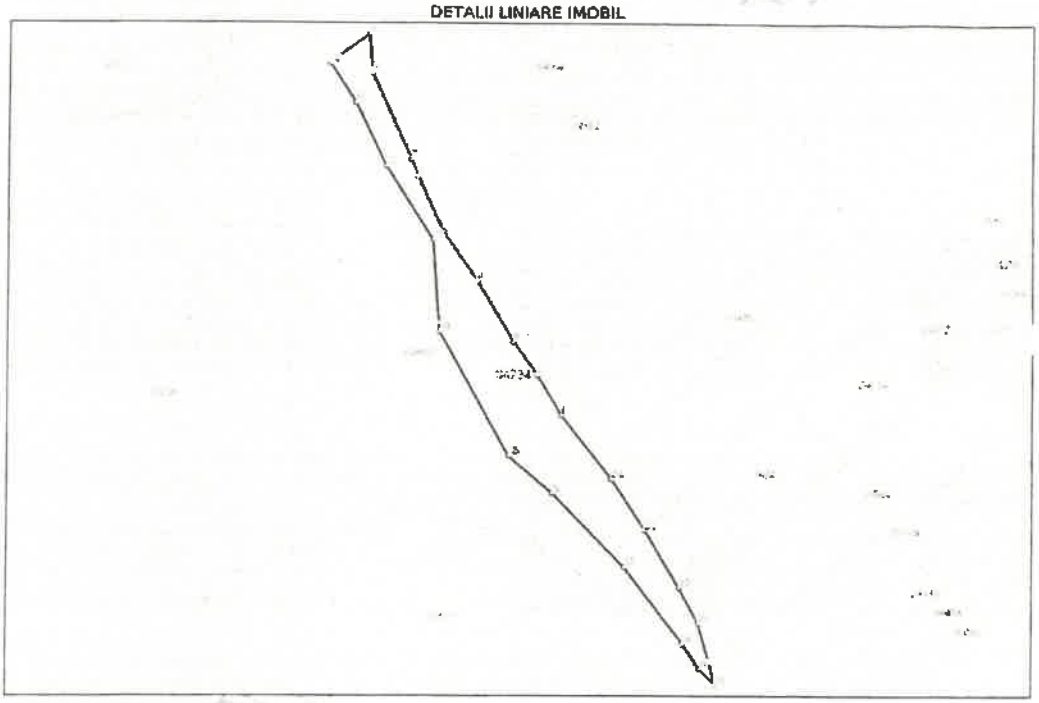
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34734	6.032	Imobilul este inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	NU	6.032	-	-	-	EXTRAVILAN, Teren neingradit.

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
1	2	22.048	2	3	19.015
3	4	33.215	4	5	28.348
5	6	28.473	6	7	8.699
7	8	44.824	8	9	18.913
9	10	21.919	10	11	22.078
11	12	33.266	12	13	40.956

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 34734 Comuna/Oraș/Municipiu: Horodniceni

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	44.305
15	16	26.163
17	18	44.843
19	20	10.149
21	22	19.221
23	24	28.488

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	67.054
16	17	47.5
18	19	14.142
20	21	30.198
22	23	31.565
24	1	37.588

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

epay.ancpi.ro

100059666609

Incheiere Nr. 19674 / 07-09-2018

ANCPI **Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SUCEAVA**
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Falticeni

Dosarul nr. 19674 / 07-09-2018
INCHEIERE Nr. 19674

Registrator: PETRONELA FILIP **Asistent:** MIHAELA IONITA

Asupra cererii introduse de COMUNA HORODNICENI domiciliat in Loc. Horodniceni, Jud. Suceava privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.16168/01-08-2018 emis de bcpi falticeni;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.48325/07-09-2018 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 262
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 32462, inscris in cartea funciara 32462 UAT Horodniceni avand proprietarii: COMUNA HORODNICENI in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- Se actualizeaza situatia imobilului de sub A1, conform documentatiei cadastrale receptionate sub nr 19674/2018 asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 32462 UAT Horodniceni;

Prezenta se va comunica părţilor:
CHITICARIU CLAUDIU IOAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Falticeni, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării: 19-09-2018

Registrator, PETRONELA FILIP
(parafa si semnatura)

Asistent Registrator, MIHAELA IONITA
(parafa si semnatura)

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Documentul conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001. *Pagina 1 din 1*

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Fălticeni

Nr. cerere 19674
Ziua 07
Luna 08
Anul 2018
Cod verificare
100059666609

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32462 Horodniceni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32462	14.200	Teren neimprejmuit; teren extravilan neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
13011 / 02/07/2015		
Act Administrativ nr. HCL 27, din 30/09/2014 emis de PRIMARIA COMUNEI HORODNICENI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA HORODNICENI**, CIF:4326833, DOMENIU PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Carte Funciară Nr. 32462 Comuna/Oraş/Municipiu: Horodniceni

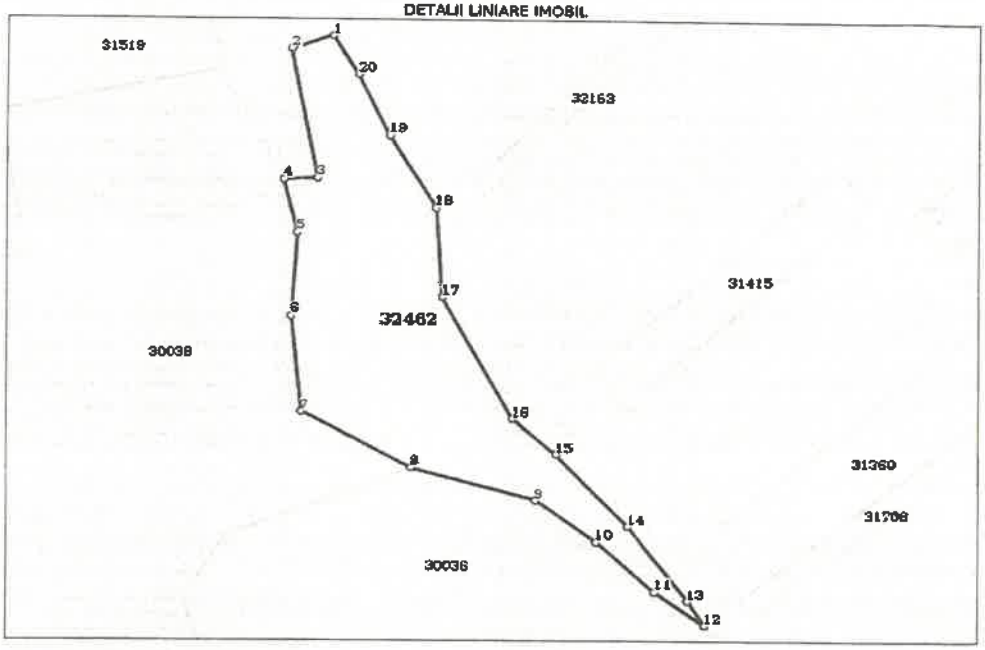
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32462	14.200	teren extravilan neimprejmuit.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	NU	14.200	-	-	-	Teren extravilan neimprejmuit. Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	19.07
2	3	65.11
3	4	14.709
4	5	27.054
5	6	41.241

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Carte Funciară Nr. 32462 Comuna/Oraş/Municipiu: Horodniceni

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
6	7	47.215
7	8	55.362
8	9	56.821
9	10	33.708
10	11	35.138
11	12	27.08
12	13	14.142
13	14	44.843
14	15	47.5
15	16	26.163
16	17	67.054
17	18	44.305
18	19	40.956
19	20	33.266
20	1	22.078

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţe dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta interna nr.48325/07-09-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluţionării,
19-09-2018
Data eliberării,
19/09/2018

Asistent Registrator,
MIHAELA IONIŢA
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Anexa NR.1.35 la regulament

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

Nr. Cadastral	Suprafaţa masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
32462	14.200	extravilan, com Horodniceni , jud. Suceava
Nr.Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala(UAT)
32462		HORODNICENI

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Menţiuni
1	N	14.200	Teren neimprejmuit.
Total		14.200	

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
Total			

Suprafaţa totală măsurată a imobilului= 14.200 mp
Suprafaţa din act = 14.200 mp

Executant: Chiticariu Claudiu-Ioan	Inspector:
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudine intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data 2018-09-03	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data Stampila BCPI Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Suceava PINTEA BANCA-IULIANA CONSILIER 19634/2018

*in situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine,in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral,iar in lipsa numarului cadastral numar topografic sau numar administrativ.Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică a proprietății imobiliare compusă din teren extravilan în suprafață totală de 20.232 mp formată din imobilul cu nr. cadastral 32462, înscrisă în CF nr. 32462 și nr. cadastral 34734, înscrisă în CF nr. 34734 care aparțin 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 aparțin domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava, categoria de folosință neproductiv având prețul minim de pornire a licitației de 67.427,00 lei.

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 licitaţie publică a bunurilor imobile (terenuri şi/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 realizează prin licitație publică, în condițiile art. 363 și, în mod corespunzător, ale art. 334-346 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și ale procedurii-cadru aprobate prin H.C.L. nr. 25/07.04.2022.

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. informaţii generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
b. informaţii generale privind obiectul vânzării, în special descrierea şi identificarea bunurilor care urmează să fie vândute;
c. informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul vânzătorului, de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, unde este cazul; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;
d. informaţii 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 şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;
f. instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;
g. data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

5.4. Garanția de participare este de 10% din prețul minim de pornire aprobat, **respectiv 6.742,70 lei.** Dacă, anterior publicării anunțului, prețul minim este actualizat pentru respectarea art. 363 alin. (6) din Codul administrativ, garanția se recalculează și se menționează în anunț.
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 atribuire, 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 sse află în oricare din următoarele situații:

a. *Este insolvabil 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 publică.

(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) Preşedintele comisiei de evaluare şi secretarul acesteia sunt numiţi de către organizatorul licitației dintre reprezentanţii 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 sse 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 majorităţii membrilor.

(9) Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii 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. soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II - lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
b. soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II - lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, persoane juridice, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;
c. persoane care deţin părţi sociale, părţi de interes, acţiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi sau persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;
d. membri în cadrul consiliului de administraţie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului şi/sau acţionari ori asociaţi semnificativi persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II - lea inclusiv ori care sse află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul entităţii 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 sse află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(11) Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii sunt obligaţi să dea o declaraţie de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate pe propria răspundere, după termenul - limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul licitației.

(12) În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.

(13) Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia sse află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.

(14) **Membrii comisiei de evaluare au următoarele atribuții:**

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

(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 prezenţa tuturor membrilor.

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

(17) Membrii comisiei de evaluare au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

B. CAIETUL DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a proprietății imobiliare compusă din teren extravilan în suprafață totală de 20.232 mp formată din imobilul cu nr. cadastral 32462, înscrisă în CF nr. 32462 și nr. cadastral 34734, înscrisă în CF nr. 34734 care aparțin 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 aparțin domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava, categoria de folosință neproductiv având prețul minim de pornire a licitației de 67.427,00 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.

(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 minim de pornire este de **67.427,00 lei**, conform raportului de evaluare nr. EPI 445-26, cu condiția ca această sumă să nu fie inferioară valorii de inventar cumulate și actualizate a imobilelor. Potrivit art. 363 alin. (6) din Codul administrativ, se aplică valoarea cea mai mare dintre prețul de piață stabilit prin raportul de evaluare și valoarea de inventar.

(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 sse 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 impută asupra prețului adjudecat. Diferența de preț se achită integral înaintea autentificării contractului.

(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 îndeplinește 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 atribuire, 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. a. fișa cu informații privind ofertantul și cererea de participare la licitație (Formularul nr. 2), completate și semnate;
b. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini;
c. buletinul/cartea 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 organul fiscal competent, 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. alte documente relevante care se consideră necesare la desfășurarea licitației (formulare):

- - cererea de depunere a ofertei și a documentelor de calificare (Formularul nr. 1);
- - declarația pe propria răspundere privind îndeplinirea condițiilor de participare;
- - fișa cu informații privind ofertantul;
- - oferta financiară (Formularul nr. 3), introdusă în plicul interior.

(5) Plicul exterior va conține documentele de calificare și un plic interior sigilat, care va conține exclusiv oferta financiară întocmită potrivit Formularului nr. 3.

(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 este cel mai mare preț oferit, dintre ofertele valabile.

(2) Oferta câștigătoare este oferta valabilă care conține cel mai mare preț. În caz de egalitate între două sau mai multe oferte clasate pe primul loc, comisia solicită ofertanților respectivi o nouă ofertă financiară, în plic închis, într-un termen stabilit și comunicat simultan.

(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 contractanță 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) Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în formă autentică în termen de 30 de zile calendaristice de la comunicarea rezultatului procedurii, după soluționarea eventualelor contestații și numai după achitarea integrală a prețului adjudecat.

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

(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 expertul evaluator și aprobat de Consiliul Local al comunei Horodniceni;
g. ofertanții au impozite și taxe neplătite la domiciliul sau sediul acestora;
h. ofertanții au impozite și taxe neplătite la Primăria comunei Horodniceni.
i. 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. Inaplicabilitatea negocierii directe
Vânzarea se realizează exclusiv prin licitație publică. Negocierea directă nu este aplicabilă, în lipsa unui temei legal special expres.

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) Participanții pot formula contestație administrativă la registratura Primăriei comunei Horodniceni în termenul stabilit prin anunțul de licitație, calculat de la comunicarea rezultatului. Procedura internă nu aduce atingere dreptului persoanei vătămate de a se adresa instanței competente, în condițiile și termenele Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004.

(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 încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică în termen de 30 de zile calendaristice de la comunicarea rezultatului procedurii, după soluționarea eventualelor contestații.

(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 în termenul stabilit, din culpa ofertantului câștigător, determină pierderea garanției de participare și poate atrage plata de daune-interese, în condițiile legii.

(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.

(5) În cazul în care, autoritatea contractantă nu poate încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se 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

ANEXA NR.1
la Caietul de sarcini

JUDEŢUL SUCEAVA
PRIMARIA
COMUNEI HORODNICENI

FIȘA DE DATE-persoana fizică

privind vânzarea prin licitaţie publică a proprietății imobiliare compusă din teren extravilan în suprafață totală de 20.232 mp formată din imobilul cu nr. cadastral 32462, înscrisă în CF nr. 32462 și nr. cadastral 34734, înscrisă în CF nr. 34734 care aparțin 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 licitaţie publică a proprietății imobiliare compusă din teren extravilan în suprafață totală de 20.232 mp formată din imobilul cu nr. cadastral 32462, înscrisă în CF nr. 32462 și nr. cadastral 34734, înscrisă în CF nr. 34734 care aparțin 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;

OFERTANT

_____
(nume și semnătura)

FORMULARE

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 _____
legitimat/ă cu C.i/B.i seria_____, nr_____,
eliberat la data de_____, de_____, avand număr de telefon_____, prin prezenta,

ca urmare a anunțului publicat de instituția dumneavoastră privind vânzarea prin licitaţie publică a imobilului- a proprietății imobiliare compusă din teren extravilan în suprafață totală de 20.232 mp formată din imobilul cu nr. cadastral 32462, înscrisă în CF nr. 32462 și nr. cadastral 34734, înscrisă în CF nr. 34734 care aparțin domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava

ne exprimăm intentia de a participa la licitatie in calitate de ofertant pentru terenul în suprafață totală de_____, situat în comuna Horodniceni, județul Suceava, evidențiat în C.F._____, avand 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._____, legitimat/ă cu C.i/B.i//cui/cif_____seria_____, nr_____, eliberat la data de_____, de_____, avand 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 proprietății imobiliare compusă din teren extravilan în suprafață totală de 20.232 mp formată din imobilul cu nr. cadastral 32462, înscrisă în CF nr. 32462 și nr. cadastral 34734, înscrisă în CF nr. 34734 care aparțin domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava, îmi exprim intentia de a participa la licitatie in 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 documentatiei 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 fizica/juridică, car 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._____, legitimat/ă cu C.i/B.i//cui/cif_____seria_____, nr_____, eliberat la data de_____, de_____, avand număr de telefon_____, reprezentat/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 licitaţie publică a proprietății imobiliare compusă din teren extravilan în suprafață totală de 20.232 mp formată din imobilul cu nr. cadastral 32462, înscrisă în CF nr. 32462 și nr. cadastral 34734, înscrisă în CF nr. 34734 care aparțin domeniului privat al comunei Horodniceni, județul Suceava

ofer suma de_____lei, _____(în lietere) reprezentând oferta pentru terenul in 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,