



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind organizarea licitației pentru concesionarea unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. Tudor Ștefaneli, identic cu parcela cadastrală nr. 57163, în vederea amenajării unei parcări pentru ambulanțe

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 2510 din 20.01.2022 raportul de specialitate înregistrat la nr. 2511 din 20.01.2022, avizul comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară și al comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

În baza prevederilor alin(1) și (3) din art. 13 ale cap.II din Legea nr. 50/1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

În temeiul prevederilor art. 362 alin. (1) și alin.(3), art. 129 al. (2) lit. c și al. 6 lit. (b), art. 139, alin. (3) lit. "a", ale art. 140 și art. 196 din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1. Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 180 mp (identic cu p.c. nr. 57163) situat în Suceava str. Tudor Ștefaneli, în vederea amenajării unei parcări pentru ambulanțe. (Anexa nr.1)

Art. 2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, teren în suprafață de 180 mp (identic cu p.c. nr. 57163) situat în Suceava str. Tudor Ștefaneli, în vederea amenajării unei parcări pentru ambulanțe.

Art.3. Se aprobă caietul de sarcini pentru concesionarea prin licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 180 mp (p.c. nr. 57163) situat în Suceava str. Tudor Ștefaneli, în vederea amenajării unei parcări pentru ambulanțe. (Anexa nr.2)

Art.4. Se aprobă documentația de atribuire pentru concesionarea prin licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 180 mp (p.c. nr. 57163) situat în Suceava str. Tudor Ștefaneli, în vederea amenajării unei parcări pentru ambulanțe. (Anexa nr.3).

Art.5. Se aprobă contractul cadru al concesiunii menționate mai sus. (Anexa nr.4)

Art.6. Se aprobă raportul de evaluare privind estimarea valorii redevenței rezultată din concesionarea suprafeței de 180 mp teren proprietate privată a municipiului Suceava.

Art.7. Se aprobă prețul de pornire la licitație la nivelul sumei de 3000 euro, exclusiv TVA, respectiv 14.850 lei, exclusiv TVA, cu recuperarea prețului în 10 ani, iar durata concesionării începe de la data semnării contractului de concesiune, până la data de 31.12.2032, cu posibilitatea prelungirii,

prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, cu recalcularea redevenței.

Art. 8. Sumele anuale prevazute la art. 7 vor fi indexate anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,9488 lei/euro la data întocmirii raportului de evaluare, respectiv decembrie 2021. În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent, indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,9488 lei/euro.

Art. 9. Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale, respectiv 1% din cuantumul redevenței neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent, și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 10. Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de intarziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

Art. 11. Se numește comisia de licitație pentru concesionare în următoarea componență:

1. Damian Camelia- președinte
 2. Gălățeanu Ana-membru
 3. Țurcanu Floarea-membru
 4. Odochia Alina –membru
 5. Moroșan Violeta Mara – membru
 6. _____ reprezentant al Consiliului local –membru
 7. _____ reprezentant al Consiliului local –membru
 8. _____ reprezentant al Consiliului local –membru
 9. Reprezentant al Agenției Naționale de Administrare fiscală- membru
- Membrii supleanți ai comisiei de licitație sunt:

1. Slevoacă Alina
2. Popovici Brândușa
3. Grădinaru Iulia
4. Olariu Mihaela
5. Ciogolea Gabriela
6. _____ reprezentant al Consiliului local
7. _____ reprezentant al Consiliului local
8. _____ reprezentant al Consiliului local
9. Reprezentant al Agenției Naționale de Administrare fiscală

Art. 12. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

INITIATOR
PRIMAR,

ION LUNGU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

Viză
Control Financiar
Preventiv Propriu
Elisabeta Văideanu

DATA
MUNICIPIUL SUCEAVA
20.01.2022



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 2510 din 20.01.2022

REFERAT DE APROBARE

Conform prevederilor al. 1 și 3 ale art. 13 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată:

„(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului”

În articolele.302, art.303, art.305, art.306, art.308-art.314, art.316-art.322, art.324-art.329, art. 362 alin. (1) și alin.(3), din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, sunt reglementate datele care privesc Concesionarea bunurilor proprietate publică, respectiv: Obiectul dreptului de concesiune, Titularii dreptului de concesiune, Exercitarea dreptului de concesiune, Durata concesiunii, Procedura administrativă de inițiere a concesionării, Studiul de oportunitate, Conținutul caietului de sarcini, Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Conținutul documentației de atribuire, Licitația, Reguli privind oferta, Comisia de evaluare, Criteriile de atribuire a contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Determinarea ofertei câștigătoare, Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Reguli privind conflictul de interese, Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Conținutul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Drepturile și obligațiile concesionarului, Drepturile și obligațiile concedentului, Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Evidența informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesionare și la derularea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Exercitarea controlului.

Potrivit art.362 alin.(3) din OUG nr.57/2019, cu completările ulterioare,

Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

„(3) Dispozițiile privind darea în administrare, **concesionarea**, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător. ”

Având în vedere adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 1676 din 18.01.2022, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Suceava a eliberat certificatul de urbanism nr. 49 din 20.01.2022.

Acest certificat a fost eliberat în vederea organizării licitației publice pentru concesionarea unei parcele de teren în suprafața de 180 mp (p.c. 57163), teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea amenajării unei parcuri pentru ambulanțe.

În aceste condiții considerăm oportun aprobarea studiului de oportunitate, durata concesionării, prețul de pornire la licitație, condițiile de organizare a licitației precum și caietul de sarcini care cuprinde și condițiile tehnice de realizare a construcției.

Față de cele menționate mai sus propun Consiliului Local al Municipiului Suceava aprobarea proiectului de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat.

PRIMAR
ION LUNGU





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

Serviciul Patrimoniu

Nr. 254 din 20.01.2022

APROB
PRIMAR
ION LUNGU



RAPORT DE SPECIALITATE

La registratura Primăriei municipiului Suceava s-a înregistrat cererea nr. 1676 din 18.01.2022 în vederea organizării licitației publice pentru concesiunea unei parcele de teren în suprafața de 180 mp (p.c. 57163), teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea amenajării unei parcuri pentru ambulanțe.

În acest sens serviciul de specialitate din cadrul primăriei municipiului Suceava a emis certificatul de urbanism nr. 49 din 20.01.2022 în care sunt precizate cerințele urbanistice în care se poate realiza această construcție.

Conform prevederilor art. 15 alin. (1) lit. e din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată: „[...] terenurile destinate construirii se pot concesiunea fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilită potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat după caz, în următoarele situații:

(e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia”.

Potrivit certificatului de urbanism menționat mai sus, terenul ce face obiectul solicitării de concesiune nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat prin HCL nr. 88/29.03.2018.

Motivat de faptul că, în art. 14 al aceluiași act normativ se precizează că: „Nu pot face obiectul concesiunii terenurile libere de construcții aflate în administrarea consiliilor locale care constituie obiectul cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate al foștilor proprietari formulate în termenul prevăzut de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare,, am solicitat serviciilor de specialitate, respectiv serviciului Cadastru, Fond funciar, Registrul agricol și Biroului Evidență și administrarea imobilelor de locuit să ne precizeze dacă au în evidență cereri de reconstituire a dreptului de proprietate al foștilor proprietari formulate în termenul prevăzut de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, răspunsul fiind unul negativ.

În aceste condiții considerăm oportun concesiunea cu licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 180 mp (p.c. 57163), teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea amenajării unei parcuri pentru ambulanțe, precum și aprobarea studiului de oportunitate, durata concesiunii, prețul de pornire la licitație, condițiile de organizare a licitației precum și caietul de sarcini care cuprinde și condițiile tehnice de realizare a construcției.

În articolele.302 , art.303, art.305, art.306, art.308-art.314, art.316-art.322, art.324-art.329, art. 362 alin. (1) și alin.(3), din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, sunt reglementate datele care privesc **Concesiunea bunurilor proprietate publică**, respectiv:

Obiectul dreptului de concesiune, Titularii dreptului de concesiune, Exercițarea dreptului de concesiune, Durata concesiunii, Procedura administrativă de inițiere a concesiunii, Studiul de oportunitate, Conținutul caietului de sarcini, Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Conținutul documentației de atribuire, Licitația, Reguli privind oferta, Comisia de evaluare, Criteriile de atribuire a contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Determinarea ofertei câștigătoare, Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Reguli privind conflictul de interese, Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Conținutul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Drepturile și obligațiile concesionarului, Drepturile și obligațiile concedentului, Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Evidența informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesiune și la derularea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Exercițarea controlului.

Potrivit art.362 alin.(3) din OUG nr.57/2019, cu completările ulterioare,

Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

„(3) Dispozițiile privind darea în administrare, **concesionarea**, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.”

În aceste condiții propunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma redactată și prezentată alăturat.

**DIRECTOR EXECUTIV
CAMELIA DAMIAN**



**ȘEF SERVICIU
Floarea Țurcanu**



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație a unei parcele de teren în suprafață de 180 mp, proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, strada Tudor Ștefaneli , în vederea amenajării unei parări pentru ambulanțe

Prezentul studiu de oportunitate este întocmit în vederea concesionării prin licitație publică a suprafeței de 180 mp teren proprietate privată a municipiului Suceava în vederea amenajării unei parări pentru ambulanțe.

Descrierea bunului care urmează să fie concesionat

Bunul care urmează să fie concesionat este parcela de teren situată în municipiul Suceava strada Tudor Ștefaneli , în suprafață de 180 mp ce aparține domeniului privat al municipiului Suceava, identică cu parcela cadastrală 57163, în vederea amenajării unei parări pentru ambulanțe. Folosința actuală a imobilului conform plan de amplasament și delimitare a imobilului: teren neproductiv.

1. Destinația terenului conform PUG aprobat (UTR 17) – spații plantate/perdele de protecție;
2. **Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică acordarea concesiunii**

Concesionarea terenului prin licitație va contribui la creșterea veniturilor la bugetul local.

Redevența ce va fi încasată (prețul de pornire la licitație fiind la nivelul sumei de 14.850 lei respectiv 3000 euro) va face venit la bugetul local.

Concesionarea acestei parcele de teren ar permite amenajarea unei parări pentru ambulanțe, în vederea asigurării asistenței medicale permanente.

Sub aspect social și de mediu, activitatea ce urmează a fi desfășurată nu va produce consecințe negative, deoarece terenul ce urmează a fi amenajat, concesionat vor fi în limitele prevăzute de normele legale, compatibile cu desfășurarea activităților de transport, în zonă fiind amplasată AnaRom Divizia Medicală – Serviciul privat de ambulanță. Acest lucru ar permite creșterea asistenței medicale permanente oferite cetățenilor municipiului.

Investitiile necesare pentru realizarea construcției

Câștigătorul licitației va solicita un alt certificat de urbanism pentru obținerea Autorizației de construire în vederea amenajării unei parări pentru ambulanțe.

C. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței este de 3000 euro respectiv 14.850 lei pentru suprafața de 180 mp, sumă ce va fi recuperată în 10 ani, respectiv minim 300 euro/an.

Sumele anuale prevăzute la alineatul precedent vor fi indexate anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Natională a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,9488 lei/euro la data întocmirii raportului de evaluare, respectiv 08.12.2021. În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,9488 lei/euro.

Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.

Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de intarziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului

D. Modalitatea de acordare a concesiunii

Procedura de concesionare va fi licitația publică deschisă, în condițiile prevăzute de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare.

E. Durata estimată a concesiunii

Durata concesionării este de 49 ani, cu începe de la data semnării contractului de concesiune, cu recalcularea redevenței după trei ani.

F. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

După aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini se va proceda la publicarea anunțului publicitar.

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

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

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

a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Se va pune la dispozitie ofertantilor (contra cost) documentatia de atribuire, ce va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

a)informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

b)instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;

c)caietul de sarcini;

d)instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

e)informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

f)instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

g)informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2)În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

Comisia de licitație constituită prin Hotărâre a Consiliului Local va fi alcătuită din membri ai concedentului, consilieri locali și un reprezentant al Agenției Naționale a Finanțelor Publice.

Pentru organizarea licitației publice se va prezenta o documentație compusă din planul de situație cu încadrarea amplasamentului, avizele de amplasament solicitate prin Certificatul de Urbanism.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

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

Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la alin. (6) și la art. 316 alin. (2)-(5).

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 316 alin. (4).

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

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul concesiunii.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 318 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(20) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune.

(22) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;

c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

g) durata contractului;

h) nivelul redevenței;

i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(23) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(26) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

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

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

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 318. concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311.

(3) Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Reguli privind conflictul de interese

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

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

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

Director Executiv
Damian Camelia



Șef Serviciu
Țurcanu Floarea





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Anexa nr.2

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 180 mp (p.c. nr. 57163) situat în Suceava strada Tudor Ștefaneli , în vederea amenajării unei parcări pentru ambulanțe

A. Informații generale privind obiectul concesiunii

1 .Obiectul concesiunii îl reprezintă terenul situat în municipiul Suceava, în suprafață de 180 mp, (pc 57163) situat în Suceava, strada Tudor Ștefaneli , teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea amenajării unei parcări pentru ambulanțe , în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 49 din 20.01.2022 anexat la prezenta documentație, eliberat de serviciul urbanism al Primăriei Municipiului Suceava.

2. Terenul situat la adresa menționată mai sus face parte din domeniul privat al municipiului Suceava și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Suceava.

3. Folosința actuală a terenului: teren neproductiv.

4. Destinația terenului conform PUG aprobat (UTR 17) – spații plantate/perdele de protecție

B. Durata concesiunii

1. Durata concesionării este durata concesionării începe de la data semnării contractului de concesiune, până la data de 31.12.2032, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, cu recalcularea redevenței.

C. Condiții de exploatare a concesiunii și obiective de ordin economic, financiar și de mediu urmărite de concedent privind exploatarea eficace a terenului ce face obiectul concesiunii

Concesionarea terenului va conduce la creșterea veniturilor la bugetul local, prin plata redevenței anuale.

Realizarea construcției nu afectează negativ mediul înconjurător.

D. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze și termenele de realizare a acestora

Câștigătorul licitației publice va solicita un alt certificat de urbanism pentru obținerea Autorizației de construire în vederea amenajării unei parcări pentru ambulanțe.

E. Clauze financiare și de asigurări

Nivelul minim al redevenței este de 3000 euro respectiv 14.850 lei pentru suprafața de 180 mp, iar perioada de recuperare a acestuia este de 10 ani.

Plata concesiunii se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Prețul concesiunii se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat

de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.

Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de intarziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

F. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Structura bunurilor utilizate pe parcursul derulării concesiunii va fi următoarea:

a) **bunuri de retur** – terenul, care va reveni deplin drept, gratuit și liber de orice sarcină concedentului la expirarea contractului de concesiune; sunt bunuri de retur bunurile care fac obiectul concesiunii, precum și cele care rezultă în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) **bunuri proprii** - cele care, la expirarea contractului de concesiune, vor rămâne în proprietatea concesionarului; sunt bunuri proprii bunurile care aparțin concesionarului și care vor fi folosite de către acesta pe durata concesiunii.

Nominalizarea bunurilor se va face în contractul de concesiune.

Bunul concesionat va fi exploatat în regim de continuitate și permanență.

Subconcesionarea bunului concesionat este interzisă.

G. Obligații privind protecția mediului

1 Soluția arhitecturală adoptată va avea în vedere respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare privind protecția mediului.

2. Concesionarul va obține autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare și va fi obligat să realizeze construcția numai conform acestora.

3. Obligațiile părților, referitoare la protecția mediului, vor fi stipulate în contractul de concesiune.

H. Încetarea contractului de concesiune

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

-La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune.

La expirarea contractului de concesiune, bunurile ce au făcut obiectul concesiunii, precum și cele ce au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini, revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcină concedentului.

Bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii, pot reveni concedentului la expirarea contractului de concesiune, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată.

-În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.

-În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului

-În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului.

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

- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al Consiliului Local al Municipiului Suceava; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico- economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

- În caz de neîndeplinire de către una din părți a obligațiilor sale, după ce s-a procedat la o somație prin care se cere executarea angajamentelor și, dacă această somație rămâne fără efect, atunci partea îndreptățită poate, din proprie inițiativă și fără altă somație, să facă demersurile necesare pentru rezilierea contractului.

I. Răspunderea contractuală

Pentru nerespectarea obligațiilor stabilite prin contract și prin caietul de sarcini, părțile datorează penalități și daune.

Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că, prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica în termen de 5 zile celeilalte părți prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde despăgubiri sau penalități, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract.

În cazul dispariției sau a imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de o comisie legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

J. Controlul

Direcția Generală a Finanțelor Publice și Controlulului Financiar de Stat are drept de control asupra concesiunii, urmărind îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent și concesionar.

K. Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de concesiune, sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor, părțile pot apela și la arbitraj.

L. Dispoziții finale

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

2. După concesionare, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect întocmit, avizat și aprobat în mod legal, și a autorizației de construire emisă de organele competente, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991.

3. Soluțiile prezentate prin proiect odată cu depunerea opțiunilor, nu reprezintă decât variante care se supun aprobării și nu exonerează pe câștigător de obținerea tuturor avizelor și acordurilor legale, din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.

4. Obținerea avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc numai pe concesionar.

5. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordurilor necesare de la deținătorii acestora privesc numai pe concesionar.

6. Prezentul caiet de sarcini se completează cu instrucțiunile pentru ofertanți.

7. Concedentul are dreptul ca prin imputerniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției, și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin contractul de concesiune.

P R I M A R

Ion Lungu



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitație a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 180 mp (p.c. nr. 57163) situat în Suceava strada Tudor Ștefaneli , în vederea amenajării unei parări pentru ambulanțe

- I. Informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- II. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare
- III. Caietul de sarcini
- IV. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor
- V. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor
- VI. Instrucțiuni Privind modul de utilizare a căilor de atac
- VII. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

I. Informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

1.1. Concedentul: Municipiul Suceava, cu sediul în Suceava, B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224, tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593, persoana de contact: Odochia Alina

II. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare

2.1.1. ORGANIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

- 2.1.2 Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.
- 2.1.3. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al concesiunii.
- 2.1.4. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și stabilite în conformitate cu prevederile art. 319 din O.U.G. nr. 57 din 2019, privind Codul Administrativ.
- 2.1.5. Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5.
- 2.1.6. Membrii Comisiei de evaluare, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ.

- 2.1.7. Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.
- 2.1.8. Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt:
- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
 - b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;
 - c) analizarea și evaluarea ofertelor;
 - d) întocmirea raportului de evaluare;
 - e) întocmirea proceselor-verbale;
 - f) desemnarea ofertei câștigătoare.
- 2.1.9. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.
- 2.1.10. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
- 2.1.11 Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- 2.1.12. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

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

2.2.2. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții.

2.2.3. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

III. CAIET DE SARCINI

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

a) Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi concesionat

1.1. Obiectul concesiunii îl reprezintă terenul situat în municipiul Suceava, în suprafață de 180 mp, (pc 57163) situat în Suceava, strada Tudor Ștefaneli fn, teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea amenajării unei parcuri pentru ambulanțe, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 49 din 20.01.2022, anexat la prezenta documentație, eliberat de serviciul de specialitate din cadrul al Primăriei Municipiului Suceava.

Terenul situat la adresa menționată mai sus face parte din domeniul privat al municipiului Suceava și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Suceava.

Folosința actuală a terenului: teren neproductiv.

Destinația terenului conform PUG aprobat (UTR 17) – spații plantate/perdele de protecție

b) Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii

1.2. Imobilul concesionat va fi utilizat de beneficiar, pe riscul, pe cheltuiala și pe răspunderea sa, numai pentru amenajarea unei parcuri pentru ambulanțe.

c) Condiții de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

1.3. Prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/ 1991 precizează că, terenurile proprietate publică și privată a unității administrativ teritoriale pot face obiectul unei concesiuni în vederea realizării de construcții,

Prevederile art. 129 alin (2) lit. C din OUG nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, fac referire la administrarea eficientă a domeniului public și privat al municipiului Suceava pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;

Primăria Municipiului Suceava va încasa anual de la concesionar o redevență care se va înregistra ca venit la bugetul local .Concesionarea terenului va conduce la creșterea veniturilor la bugetul local, prin plata redevenței anuale.

Realizarea construcției nu afectează negativ mediul înconjurător.

Predarea - primirea amplasamentului se va face în baza Procesului verbal de predare – primire.

Câștigătorul licitației publice va solicita un alt certificat de urbanism pentru obținerea Autorizației de construire în vederea amenajării unei parcuri pentru ambulanțe.

Realizarea investiției se va face pe cheltuiala concesionarului, în conformitate cu prevederile Autorizațiilor de Construire emise de Primăria Municipiului Suceava.

Finanțarea investiției va fi asigurată de către contractant (concesionar), care se va îngriji de implementarea Proiectului.

2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

a) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

a.1 În derularea Contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) **bunuri de retur:** – terenul, care va reveni de plin drept, gratuit și liber de orice sarcină concedentului la expirarea contractului de concesiune; sunt bunuri de retur bunurile care fac obiectul concesiunii, precum și cele care rezultă în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) **bunuri proprii** - cele care, la expirarea contractului de concesiune, vor rămâne în proprietatea concesionarului; sunt bunuri proprii bunurile care aparțin concesionarului și care vor fi folosite de către acesta pe durata concesiunii.

Nominalizarea bunurilor se va face în contractul de concesiune.

b) Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Materialele și echipamentele utilizate la realizarea construcției vor respecta standardele de calitate și recirculare a deșeurilor specifice.

Dorința autorității publice locale este de a asigura un mediu de viață curat și sănătos locuitorilor Municipiului Suceava.

Rezidurile și deșeurile rezultate în timpul execuției lucrărilor se vor colecta în locuri special amenajate și vor fi evacuate ritmic de executanți, pentru evitarea poluării zonei.

Poluarea acustică produsă este în limitele admise.

După terminarea lucrărilor, materialele și sculele folosite se adună și se transportă la sediul firmei constructoare, respectând condițiile Autorizației de construcție.

Accesul utilajelor în zonă se va face pe drumurile de acces din zonă. Lucrările proiectate nu au impact semnificativ asupra mediului.

Materialele rezultate din demontări se vor preda operatorului zonal de salubritate.

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului, actualizată,
- Ordinul nr 863/2002 privind aprobarea Ghidurilor metodologice aplicabile procedurii cadru de evaluare a impactului asupra mediului - M. Of. nr. 52/2003,
- Legea nr. 107/25.09.1996 Legea apelor - cu modificări și completările ulterioare,
- Legea nr. 310/28.06.2004 pentru modificarea și completarea Legii Apelor nr. 107/1996 - cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 112/04.05.2006 pentru modificarea și completarea Legii Apelor nr. 107/1996,
- H. G. nr 188/28.02.2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate cu modificările și completările ulterioare,
- H. G. nr. 352/21.04.2005 privind modificarea și completarea H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate,
- Ordinul nr. 462/01.07.1993 privind aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și normele metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare cu modificările și completările ulterioare,
- H.G. nr. 235/22.03.2007 privind gestionarea uleiurilor uzate,
- H.G. nr. 441/30.04.2002 pentru modificarea și completarea H.G. nr. 662/2001,
- H.G. nr. 1159/02.10.2003 pentru modificarea și completarea H.G. nr. 662/2001.

Notă: Constructorul va cere avizul proiectantului pentru orice abatere față de Proiect survenită pe parcursul execuției.

c) Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

c.1. În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.

c.2. În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

c.3. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului

d) Interdicția subconcesionării bunului concesionat

d.1. Subconcesionarea în tot sau în parte este interzisă.

e) Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.

Concesionarul nu poate închiria bunul ce face obiectul concesiunii.

f) Durata concesiunii

f.1. Durata concesiunii începe de la data semnării contractului de concesiune, până la data de 31.12.2032, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, cu recalcularea redevenței.

g) Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

g.1. Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local.

g.2. Prețul minim al concesiunii este de 3000 euro, exclusiv TVA, respectiv 14.850 lei, exclusiv TVA, cu recuperarea prețului în 10 ani.

g.3. Sumele anuale prevăzute la punctul g.2. vor fi indexate anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Națională a României, valabil

la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,9488 lei/euro la data întocmirii raportului de evaluare, respectiv decembrie 2019. În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,9488 lei/euro.

g.4. Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.

g.5. Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

g.6. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

g.7. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

g.8. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului

h) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

h.1. Concesionarul are obligația de a achita garanția de participare la licitație în cuantum de - 300 euro respectiv 1485 lei (echivalentul în lei este calculat la cursul BNR din data de 4,9488 lei).

h.2. Nicio ofertă nu va putea fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare la licitație în forma și cuantumul stabilit prin caietul de sarcini și documentația de atribuire.

h.3. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

h.4. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului

IV. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Reguli privind oferta

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

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

(4) Pe plicul exterior se va indica:

- obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, respectiv - Concesionarea unei suprafețe de 180 mp proprietate privată a municipiului Suceava în vederea amenajării unei parcuri.

- denumirea ofertantului

- sediul acestuia.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul

b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului, respectiv:

- c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului, respectiv:

documente de înființare și funcționare a societății:

- actul de identitate al reprezentantului ofertantului,
- contractul de societate și/sau statutul societății,
- certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului,
- certificatul de înregistrare fiscală;

documente de eligibilitate:

- dovada achitării la casieria Primăriei municipiului Suceava sau a constituirii garanției de participare la licitație. Forma de prezentare: original sau copie legalizată
- dovada achitării la casieria Primăriei municipiului Suceava a taxei de participare la licitație. Forma de prezentare: original sau copie legalizată
- Certificatul fiscal eliberat de Primăria municipiului Suceava, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local. Forma de prezentare: original sau copie legalizată
- Certificate fiscal eliberat de Administrația Financiară din care să rezulte că nu au datorii la bugetul de stat. Forma de prezentare: original sau copie legalizată
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate de lege. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- Documentul justificativ a constituirii garanției de participare. Forma de prezentare: original și xerox copie.
- Oferta solicitanților va fi însoțită de un studiu de fezabilitate sau de fezabilitate, după caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

Notă: Oferta trebuie să fie însoțită de împuternicirea scrisă prin care reprezentantul legal al ofertantului persoană juridică delegă reprezentarea la prezenta procedură a unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Taxe și garanții:

1. taxa de participare la licitație – 500 lei
2. garanția de participare - 300 euro respectiv 1485 lei (echivalentul în lei este calculat la cursul BNR din data de 4,9488 lei)
3. c/v documentație de atribuire: 100 lei

- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Notă: Plicul exterior va fi sigilat de către ofertant

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

Plicul interior va fi sigilat și depus împreună cu documentele de calificare în plicul exterior.

Notă: Toate documentele sunt semnate și stampilate de către ofertant.

Notă: Ofertantul va preciza care înscrisuri din ofertă sunt confidențiale

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

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru 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 concedentului 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, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

(14) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(15) Documentației de atribuire se pune la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie.

(16) Concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

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

(18) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (17) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

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

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

(22) Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(23) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile, acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Plicurile, închise și sigilate, se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(24) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor cerute.

(25) După analiza conținutului plicului exterior, secretarul Comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

(26) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanți a procesului-verbal pentru faza verificării condițiilor privind documentele transmise.

(27) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al obiectului concesiunii.

(28) În urma analizei ofertelor de către Comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

(29) Procesul-verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.

(30) În baza procesului-verbal Comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 (una) zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(31) În termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la primirea raportului Comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul prevăzut se depune la dosarul concesiunii.

Informații financiare

Nivelul minim al redevenței, respectiv prețul de pornire la licitație va fi de 300 euro/an. Prețul minim al concesiunii este de 3000 euro respectiv 14.850 lei, iar perioada de recuperare a acestuia este de 10 ani.

Cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare vor fi suportate de către ofertanți.

Ofertantul va depune odată cu oferta, incluse în plicul exterior sigilat dovada (copii de pe chitanțe sau ordine de plată) pentru achitarea taxei de participare și a garanției de participare la licitație.

Garanția de participare la licitație este de 300 euro, respectiv 1485 lei (echivalentul în lei este calculat la cursul BNR din data de 4,9488 lei).

Modalități de constituire a garanției de participare:

Scrisoare de garanție bancară pentru participare la procedura/ Instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate de asigurări

Virament bancar în contul nr. RO05TREZ5915006xxx000186 deschis la Trezoreria Municipiului Suceava, titular de cont Primăria municipiului Suceava, cod fiscal 4244792.

Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

Nicio ofertă nu va putea fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare la licitație și dovada achitării taxei de participare, în sumă de 500 lei.

Garanția de participare la licitație, stabilită în Caietul de sarcini, pentru oferta câștigătoare:

- se menține, din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalițiile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică,

- se execută de autoritatea contractantă dacă ofertantul declarat câștigător nu semnează Contractul,

- se restituie ofertanților declarați necâștigători la finalizarea procedurii, în baza unei solicitări scrise.

V. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

Evaluarea ofertelor în vederea concesionării, se va realiza cu respectarea prezentei documentații de atribuire și a normelor legale în vigoare.

Criteriile de atribuire a ofertelor în cazul prezentei documentații au la bază prevederile art. 318 din O.U.G. nr. 57 din 08.07.2019 privind Codul administrativ și respectă procedura de determinare a ofertei câștigătoare conform art. 319 din același act normativ.

Ponderea criteriilor de atribuire este următoarea:

1. cel mai mare nivel al redevenței – 40%
2. acoperirea datoriilor pe termen scurt = lichiditate = active curente/datorii curente mai mare de 150% - 30%
3. cel mai scurt termen de execuție – 20%
4. refolosirea pământului din profilul superior ca strat fertile – 10%

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la punctul 5.3. din prezenta documentație.

Punctajul acordat criteriului – cel mai mare nivel al redevenței, se stabilește în conformitate cu modul de calcul prevăzut în Caietul de Sarcini privind obiectul concesiunii.

Punctajul acordat criteriului – cel mai scurt termen de execuție a investiției, se stabilește în conformitate cu modul de calcul prevăzut în Caietul de Sarcini privind obiectul concesiunii.

Punctajul acordat criteriului – acoperirea datoriilor pe termen scurt = lichiditate = active curente/datorii curente se stabilește în conformitate cu modul de calcul prevăzut în Caietul de Sarcini privind obiectul concesiunii.

Punctajul acordat criteriului – refolosirea pământului din profilul superior ca strat fertile se stabilește în conformitate cu modul de calcul prevăzut în Caietul de Sarcini privind obiectul concesiunii.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de redevență.

VI. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Suceava

Termen pentru sesizarea instanței: 6 luni de la îndeplinirea procedurii prealabile, potrivit prevederilor Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, actualizată cu modificările ulterioare.

Împotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de apel, conform prevederilor legale

I. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

(1) Contractul de concesiune trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

(2) Contractul de concesiune va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.

(3) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

(4) Contractul de concesiune va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

(5) În contractul de concesiune trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

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

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

(6) Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(7) În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

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

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

Drepturile și obligațiile concesionarului

(1) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe risc și pe răspunderea sa, bunul proprietate privată ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

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

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

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

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

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului concesionat.

(6) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

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

(9) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

(10) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

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

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

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

Drepturile și obligațiile concedentului

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

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

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

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

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

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

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

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

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

P R M A R
ION LUNGU



CONTRACT DE CONCESIUNE - model orientativ -

CAPITOLUL I: Partile contractante

Între

Municipiul Suceava - reprezentat prin dl. Ion Lungu - Primar, imputernicit prin dispozițiile art. _____ din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările ulterioare, să reprezinte interesele unitatii administrativ-teritoriale, in calitate de **concedent**, pe de o parte

și _____, persoana fizica (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoana juridica (actul constitutiv al agentului economic) _____, cu sediul principal în _____, reprezentat prin _____, având funcția de _____, în calitate de concesionar, pe de alta parte, la data de _____, la sediul concedentului (alt loc, adresa etc.) _____, în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și al Hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesionării nr. _____ din _____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II: Obiectul contractului de concesiune

Art.1. Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect concesionarea suprafeței de 180 mp teren, proprietatea privată a municipiului Suceava în vederea amenajării unei parcuri pentru ambulanțe.

(2) Imobilul concesionat va fi utilizat de concesionar, pe risc, pe cheltuiala și pe răspunderea sa, numai pentru amplasarea unui spațiu de producție și desfășurare produse de patiserie și înghețată.

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) **bunuri de retur:**

- terenul concesionat, în suprafață de 180 mp, destinat în vederea amenajării unei parcuri pentru ambulanțe, ce revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune;

Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.

b) **bunuri proprii** - cele care, la expirarea contractului de concesiune, vor rămâne în proprietatea concesionarului; sunt bunuri proprii bunurile care aparțin concesionarului și care vor fi folosite de către acesta pe durata concesiunii

CAPITOLUL III: Durata contractului

Art. 2

Durata concesionării începe de la data semnării contractului de concesiune, până la data de 31.12.2032, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, cu recalcularea redevenței.

CAPITOLUL IV: Redevența

Art. 3

3.1. Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local.

3.2. Nivelul minim al redevenței este de 300 euro/an. Prețul minim al concesiunii este de 3000 euro respectiv 14850 lei, iar perioada de recuperare a acestuia este de 10 ani.

3.3. Sumele anuale prevăzute vor fi indexate anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Națională a României,

valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,9488 lei/euro la data întocmirii raportului de evaluare, respectiv 8.12.2021. În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,9488 lei/euro.

3.4. Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.

3.5. Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

3.6. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

3.7. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

3.8. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului

CAPITOLUL V: Drepturile partilor

Art. 5: Drepturile concesionarului

(1) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe risc și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

Art. 6: Drepturile concedentului

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

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

6.2. Concedentul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a Contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

6.3. Concedentul are dreptul să rezilieze, unilateral, Contractul de concesiune pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligațiile concesionarului.

6.4. Concedentul are dreptul să primească în proprietate bunurile de retur libere de sarcini.

CAPITOLUL VI: Obligațiile partilor - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Art. 7: Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

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

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

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

(3) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului concesionat.

(4) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.

(5) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(6) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor concesionate (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(8) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(9) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare (12 luni). În cazul executării garanției, pentru continuarea Contractului, concesionarul va trebui să reconstituie garanția la o valoare egală cu 50% (cincizeci procente) din valoarea redevenței achitate în anul anterior execuției garanției.

(10) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

(11) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

(12) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

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

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

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

(16) Concesionarul are obligația să semneze Contractul de concesionare, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării Deciziei de adjudecare;

(17) Concesionarul are obligația de a întocmi și obține toate avizele și acordurile solicitate prin documentația de urbanism, prevăzute de lege.

(18) Concesionarul are obligația să respecte legislația, normele, prescripțiile și regulamentele privind construirea, igiena și protecția muncii, protecția mediului, prevenirea și combaterea incendiilor;

(19) Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență;

(20) Alte clauze.

Art. 8: Obligațiile concedentului

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

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

(3) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(4) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(5) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

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

(7) Concedentul are obligația să întocmească și să semneze Contractul de concesiune în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării Deciziei de adjudecare;

(8) Concedentul are obligația să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din Contractul de concesiune;

(9) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingerea drepturilor concesionarului.

CAPITOLUL VIII: Încetarea contractului de concesiune

Art. 9

Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur ;

b) bunuri proprii

h) constatării unei abateri grave a Concesionarului de la îndeplinirea obligațiilor contractuale, respectiv:

- pierderea sursei de finanțare sau rezilierea Contractului de creditare de către „Terți împrumutători” care are drept consecință executarea silită a gajului asupra părților sociale/ acțiunilor ce compun capitalul social și/ sau bunurile concesionarului;

- întârzierea, din culpa directă și exclusivă a Concesionarului a termenelor din Graficul de execuție a canalizațiilor cu mai mult de 3 luni;

- abandonarea din proprie inițiativă și în mod nejustificat a lucrărilor la „canalizația subterană” pentru mai mult de 30 de zile;

- neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutiv sau două trimestre considerate restante în cursul unui an calendaristic și neremitarea documentului de atestare a reconstituirii garanției pentru plata redevenței și a penalităților în termenul stabilit prin contractul de concesiune.

Pentru situațiile prevăzute la lit. h), Concedentul este îndreptățit :

- să considere Contractul desființat de plin drept, prin denunțarea unilaterală de către concedent, în condițiile în care Concesionarul, în termen de 15 de zile calendaristice de la notificarea primită de la concedent, privind neconformitatea constatată, acesta nu se conformează notificării.

- la plata unei despăgubiri, în sarcina Concesionarului în valoare de 0,1 % din valoarea investiției în „canalizația subterană”;

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

j) neplata garanției instituită prin Contract, în termenul stabilit de concedent, dă dreptul concedentului la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune;

k) în situația în care investiția nu este finalizată în termenele stabilite, din culpa concesionarului, concedentul poate proceda la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune și executarea garanției de bună execuție a investițiilor; În situația rezilierii Contractului, investițiile indiferent de stadiul fizic de realizare trec în proprietatea concedentului;

La încetarea, din orice cauză, a Contractului de concesiune, bunurile publice utilizate în derularea concesiunii trec în proprietatea concedentului, gratuit și libere de sarcini.

La încetarea Contractului de concesiune, excluzând forța majoră, cazul fortuit și culpa concedentului bunurile de retur realizate de concesionar în derularea concesiunii trec în proprietatea concedentului, gratuit și libere de sarcini.

(2) În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

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

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

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

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

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

≡CAPITOLUL IX: Clauze contractuale referitoare la împartirea responsabilitatilor de mediu între concedent si concesionar

≡Art. 10

≡CAPITOLUL X: Raspunderea contractuala

≡Art. 11

Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii în culpa.

≡CAPITOLUL XI: Litigii

≡Art. 12

(1)Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil soluționarea litigiului se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.

(2)Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisuri.

[-CAPITOLUL XII: Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere conventionala, clauze penale)

[-Art. 13

.....
.....
.....
.....
.....

[-CAPITOLUL XIII: Definitii

.....

[-Art. 14

(1) Prin forta majora, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

[-(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile fortei majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat înexemplare.

Concedent,

.....

Concesionar,

.....

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN „NEPRODUCTIV”

- situat în Municipiul Suceava , str. Tudor Stefanelli, FN, jud. Suceava,
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 08 Decembrie 2021

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Municipiul Suceava - domeniul privat

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.

Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu, Membru Titular ANEVAR



- Decembrie 2021 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Biroului expert evaluator Pîrvulescu Constantin – SC PICOEVAL EXPERT SRL, al destinatarului și al clientului.



SINTEZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan din categoria "neproductiv") la data de 08.12.2021 pentru un curs BNR de 4,4988 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava , str. Tudor Stefanelli, FN, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	<i>Teren intravilan categoria de folosinta "Neproductiv" in suprafata de 180 mp (Nr. cadastral parcela 57163/UAT Suceava)</i>	14.850	3.000

NOTA:

- Valorile estimate in urma evaluarii activului imobiliar reprezinta valori obtinute din abordarea prin piata pentru terenuri;
- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR
ing. Constantin Pirvulescu



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

Adresa: Mun. Suceava, str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bloc 5, scara A, apt. 6, jud.

Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

Adresa: Mun. Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod postal 720224, jud. Suceava.

Utilizator / Destinatar: Acest raport de evaluare ii este adresat Primariei Municipiului Suceava, Jud. Suceava si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti destinatari.

3. Scopul evaluarii

Estimarea VALORII DE PIATA a proprietatii imobiliare analizate in vederea inchirierii.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren categoria de folosinta "Neproductiv" in suprafata de 180 mp. (teren de umplutura) amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, str. Tudor Stefanelli, FN, jud. Suceava .

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR editia 2020, SEV 100 Cadrul General, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii: *"Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

Metodologia utilizată în cadrul procesului de evaluare va constitui un instrument de lucru prin care elementele patrimoniale sunt aduse în contabilitate la valoarea lor de piață. Operația de evaluare presupune **inventarierea** elementelor patrimoniale și stabilirea diferențelor de înregistrat în contabilitate. La baza metodologiei de evaluare stau atât standardele ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR editia 2020) cât și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS) și în special:



✓ IAS 16 – IMOBILIZĂRI CORPORALE - care prevede ca activele corporale imobilizate, deținute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii, să fie recunoscute inițial la cost și ulterior să fie înregistrate cu modelul bazat pe cost sau cel bazat pe valoarea echitabilă (Valoare justă).

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR editia 2020, includ la secțiunea “Standarde pentru utilizari specifice” un standard special dedicat raportării financiare – SEV 430: „Evaluări pentru raportarea financiară” care definește valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate activele imobiliare aparținând entității detinătoare:

Valoarea echitabilă este “prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării” (IFRS 13 – Evaluarea la valoare echitabilă).

6. Data evaluării

08.12.2021

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuată în data de 08.12.2021 de către evaluator Constantin Pirvulescu, în prezența reprezentantului clientului/solicitantului, D-ul Andrei Carcale. Evaluatorul a beneficiat de informații furnizate de client și a identificat activul împreună cu reprezentantul clientului.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe și măsurători, caracteristicile proprietății).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale imobilului sau ale amplasamentelor învecinate.

Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/proprietar.

Alte limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării au fost luate în considerare în prezenta lucrare.

8. Natura și sursa informațiilor pe care să se bazeze evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fișa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor –EDITIA 2020;
 - SEV 100 Cadrul general
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 Implementare
 - SEV 103 Raportare
 - SEV 104 Tipuri ale valorii

¹ Sursele de informații au fost reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (documente, situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



- *SEV 105 Abordari si metode de evaluare*
 - *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
 - *SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara*
 - *GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile*
-
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
 - Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - www.multecase.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR editia 2020

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a abunurilor SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, a indeplinit cerintele

RAPORT DE EVALUARE –TEREN INTRAVILAN “NEPRODUCTIV” AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, STR. TUDOR STEFANELLI, FN, JUD. SUCEAVA



programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională la Alianz Tiriac SA.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu categoria de folosinta "Neproductiv" – teren de umplutura – care urmeaza a fi amenajat ca parcare de ambulante.
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara pentru informare, cu nr. Cerere 54410 din 03.08.2021, CF nr. 57163/UAT Suceava;
 - Certificat de urbanism nr. 1307/12.10.021;
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
 - Plan de incadrare in zona;
 - Schita amplasamentului;
 - Conform HCL 139/30.06.2021 imobilul face parte din domeniul privat al Mun. Suceava.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren de umplutura – platforma de pamant batatorit pe care sunt parcate ambulante - in suprafata totala de 180 mp avand categoria de folosinta „neproductiv”.

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

- Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in zona periferica a mun. Suceava, la baza dealului pe care se gaseste amplasata Biserica „Sf. Gheorghe” – Mirauti, pe malul unui canal de colectare a apelor meteorice.
- Strada: Cu acces direct din str. Tudor Stefanelli betonata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza prin intermediul str. Mirautilor la str. Calea Unirii – zona centrala.
 - Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local, statie la distanta de cca. 10 min. de mers pe jos.

2.2 Informatii specifice

- Zona: Rezidentiala, caracterizata prin constructii de tip locuinte unifamiliale si Institutii publice/sedii firme.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu categoria de folosinta „Neproductiv” (o parcela in suprafata totala de 180 mp. – platforma de pamant de umplutura).
- 3.2 Geografia Terenul este plan cu forma relativ regulata – intr-o zona de panta abrupta.
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces (str. Tudor Stefanelli) – front stradal de cca. 10 ml.
Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – proprietate privata Mun. Suceava;
 - La S - proprietate privata Mun. Suceava;
 - La E – str. Tudor Stefanelli;
 - La V - proprietate privata Mun. Suceava.
- 3.5 Vecinatati Proprietatea analizata se invecineaza cu urmatoarele puncte de interes zonale:
- Biserica Sf. Gheorghe - Mirauti
 - Societatea ANA ROM DIVIZI MEDICALA SRL
 - Canal de colectare ape meteorice
 - SC CARPATIS SRL
 - Biserica PROVIDENTA
 - Locuinte unifamiliale
 - Terenuri agricole

4. Starea Proprietatii

- Imbunatatiri La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala precara (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era utilizat ca platforma de pamant de umplutura cilindrata pentru parcare de autoutilitare.

In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care sa afecteze in vreun fel proprietatea.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara periferica a mun. Suceava – str. Tudor Stefanelli, la baza dealului din zona Mirauti.
Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, distanta pana la utilitati, indicatori urbanistici, amenajari etc.

3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona periferica a localitatii, cererea potentiala este redusa dar cererea efectiva este in crestere usoara - inca datorita limitarii accesului mai facil la surse de finantare instituite de BNR.

3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 43 - 103 euro/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

Analiza de piata teren zona Mirauti - Suceava						
Sursa	Localizare	Pret (euro)	Suprafata teren (mp)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-258503.html	Intravilan Suceava, central str. Tudor Stefanelli	83000	804	Apa, Curent electric, Canalizare	24	103.23
https://homezz.ro/teren-intravilan-str-gradinilor-3001070-1869637.html	Intravilan Suceava, zona Mirauti, str. Gradinilor	21487	449	Curent electric	20	47.86
http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-23451.html	Intravilan Suceava, zona Biserica Mirauti	350000	1760	Apa, Curent electric, Canalizare	35	198.86
https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-ultra-central-suceava-IDfnknT.html#beb82c9897	Intravilan Suceava, ultracentral str. Cernauti	167700	3900	Apa-canalizare, Curent electric	24	43.00
https://www.publi24.ro/anun	Intravilan	19700	160	Curent	15	123.13



turi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-piata-mare-suceava-ultracentral/2e90i52g1h39760e1ed8hg8dd3968f23.html	Suceava, ultracentral Piata Mare			electric, Apa, Canalizare, Gaze		
http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-253357.html	Intravilan Suceava, centru, zona Cernauti	50000	750	Curent electric, Apa, Canalizare, Gaze	14	66.67
				Media	97	
				Minim	43.00	
				Maxim	198.86	

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este inferioara cererii, fapt datorat lipsei de terenuri oferite spre vanzare in zona analizata.

Estimarea atractivitatii: Comparand attributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluda ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014/2015 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei nu se va mentine si in continuare.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra*



valorii viitoare a proprietatii analizate: valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;

- ipoteze speciale: daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este medie.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca *“ cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate ”*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila
- maxim productiva
-

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber da o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit.

Astfel, alternativa de aducere a terenului la forma initiala de teren liber nu este fezabila. Concluzia este ca **cea mai buna utilizare va fi analizata in continuare in ipoteza terenului construit.**

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de proprietati se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea de teren amenajat (platforma de pamant de umplutura tasat).**



V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Abordarea prin piață:

- Metoda comparației directe
- Metoda comparației relative
- Metoda alocării
- Metoda extracției

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduală
- Metoda Capitalizării rentei funciare
- Metoda parcelării și dezvoltării

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica: Abordarea prin piață – Metoda Comparației directe.

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii



finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri cu destinație curți-construcții) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă evaluatorului, respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 4).

Grila de piață este prezentată în ANEXA 5.

Din analiză efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă A (are cea mai mică ajustare totală brută = 80%).

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a proprietății estimată prin această metodă este:

3.000 euro



VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

Abordarea prin piata

3.000 euro

În procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de terenuri comparativ cu cele privind inchirierile. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.



6.2 Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata in abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

3.000 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul in cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Opinia evaluatorului

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și au fost obținute din surse de încredere.
Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
ing. Constantin Pirvulescu



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile ale imobilelor si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la solicitant sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de solicitant.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.



- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reproducuta sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a continutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.



- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.



Anexa 2 – Documente

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL SUCEAVA
Nr. 32323 din 27.09.2021



Nr: 32323
An: 2021
Cod: 13624A

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1304 din 12.10.2021.

În scopul: **închiriere cu licitație publică a suprafeței de 180 mp teren proprietatea municipiului în vederea amenajării unei parcuri pentru ambulante.**

Urmarea cererii adresate de **MUNICIPIUL SUCEAVA - proprietar,**
SC ANA ROM DEVIZIA MEDICALA SRL - solicitant
cu domiciliul în județul **SUCEAVA**, municipiul **SUCEAVA**, sector -, sat -, strada **Tudor Ștefanelli**, nr. 16E, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax -, email -, înregistrată la nr. 32323 din 27.09.2021,

pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul **SUCEAVA**, municipiul **SUCEAVA**, strada **Tudor Ștefanelli**, sau identificat prin nr. topografic -, nr. cadastral 57163

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local **SUCEAVA** nr. 155; 300/1999; 2009.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul în suprafața de 180 mp, identic cu nr. cadastral cu nr. 57163, înscris în C.F. 57163, situat pe strada **Tudor Ștefanelli**, este proprietatea Municipiului Suceava, domeniul privat, conform extrasului de carte funciara din 03.08.2021.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a imobilului conform planului de amplasament și delimitare al imobilului vizat de OCPI: teren neproductiv;

Destinația stabilită prin PUG aprobat: (UTR 17): spații plantate/ perdele de protecție.

Terenul nu este inventariat ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava aprobat prin HCL nr. 88 din 29.03.2018 (conform notei interne nr. 396 din 22.06.2021 emisă de Municipiul Suceava_Biroul Protecția Mediului).

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Lucrarile propuse se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al Municipiului Suceava, inchiriere cu licitatie publica pentru suprafata de 180 mp teren proprietatea municipiului, in vederea amenajarii unei parcuri pentru ambulante.

Prin nota interna nr. 396 din 22.06.2021 intocmita de Biroul Protectia Mediului din cadrul Politiei Locale Suceava, se adevereste ca suprafata de 180 mp teren nu figureaza ca spatiu verde in Registrul Local al spatiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat conform H.C.L. nr. 88/29.03.2018.

Pentru supunere spre aprobare in Consiliul Local al municipiului a inchirierii terenului, solicitanti se vor prezenta la Serviciul Patrimoniu, din cadrul Primariei Municipiului Suceava, pentru a obtine informatii privind documentele necesare organizarii licitatiei publice.

3.2 REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, in scopul declarat pentru:

inchiriere cu licitatie publica a suprafetei de 180 mp teren proprietatea municipiului in vederea amenajarii unei parcuri pentru ambulante.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului str. Bistriței nr. 1A, Suceava, jud. Suceava, cod 720264

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 92/116/CEE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/41/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a consulta autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea realizării proiectului și a deciziei, după caz, în vederea/inlocuirea proiectului în vederea/inlocuirea proiectului în vederea evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publice și formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului asupra mediului și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va realiza punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul desfășurării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente: :

- a) certificatul de urbanism (copie)
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.
d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
☐ alimentare cu apă ☐ canalizare ☐ gaze naturale
☐ telefonizare ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban
Alte avize/acorduri
d.2) Avize și acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației
d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- Hotărârea Consiliului Local pentru aprobarea închirierii cu licitație publică a suprafeței de 180 mp teren proprietatea municipiului Suceava, în vederea amenajării unei parcuri pentru ambulante.
- Plan cadastral vizat O.C.P.I. pentru suprafața de 180 mp,
- extras de carte funciară de informare actualizat la zi, pentru suprafața de 180 mp, teren proprietatea municipiului

- d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
g) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Ion LUNGU

SECRETAR GENERAL,
Ion CIUTAC

Arhitect șef,
DIRECTOR EXECUTIV
Cerasela-Manuela BEJENAR

ȘEF SERVICIU
Xenia VODĂ

ÎNTOCMIT,
Ileana Hostiuc

Achitat taxa de 8 lei, conform Chitanței nr. 74832 din 27.09.2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de _____



În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT-ȘEF,

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.



100106519925

Incheiere Nr. 54410 / 03-08-2021

**ANCPI**
NATIONALA AGENȚIA
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Dosarul nr. 54410 / 03-08-2021

INCHEIERE Nr. 54410**Registrator:** MIHAELA CĂLINESCU**Asistent:** IONELA VARTOLOMEI

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL SUCEAVA** domiciliat în Loc. Suceava, Bdul 1 Mai, Nr. 5A, Jud. Suceava privind Prima înregistrare a Imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.hotarare nr. 139/30-06-2021 emis de Consiliul Local al Municipiului Suceava, anexa nr. 1;

-Act Administrativ nr.adeverinta nr. 27075/16-08-2021 emis de Primaria Municipiului Suceava;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 57163

- se întărește dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea **MUNICIPIUL SUCEAVA**, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 57163 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:**MUNICIPIUL SUCEAVA****SAVU CONSTANTIN**

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,
17-08-2021

Registrator,
MIHAELA CĂLINESCU

Asistent Registrator,
IONELA VARTOLOMEI

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57163 Suceava

Nr. cerere 54410
Ziua 03
Luna 08
Anul 2021



Cod verificare
100106519925

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Tudor Ștefanell, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57163	180	Teren nelmprejmuit; Conform HCL 139/30.06.2021 imobilul face parte din domeniul privat al Municipiului Suceava.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
54410 / 03/08/2021 Act Administrativ nr. hotărare nr. 139, din 30/06/2021 emis de Consiliul Local al Municipiului Suceava, anexa nr. 1; Act Administrativ nr. adevărinta nr. 27075, din 16/08/2021 emis de Primaria Municipiului Suceava;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

RAPORT DE EVALUARE –TEREN INTRAVILAN “NEPRODUCTIV” AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, STR. TUDOR ȘTEFANELLI, FN, JUD. SUCEAVA

PAGINA 24



Carte Funciară Nr. 57163 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

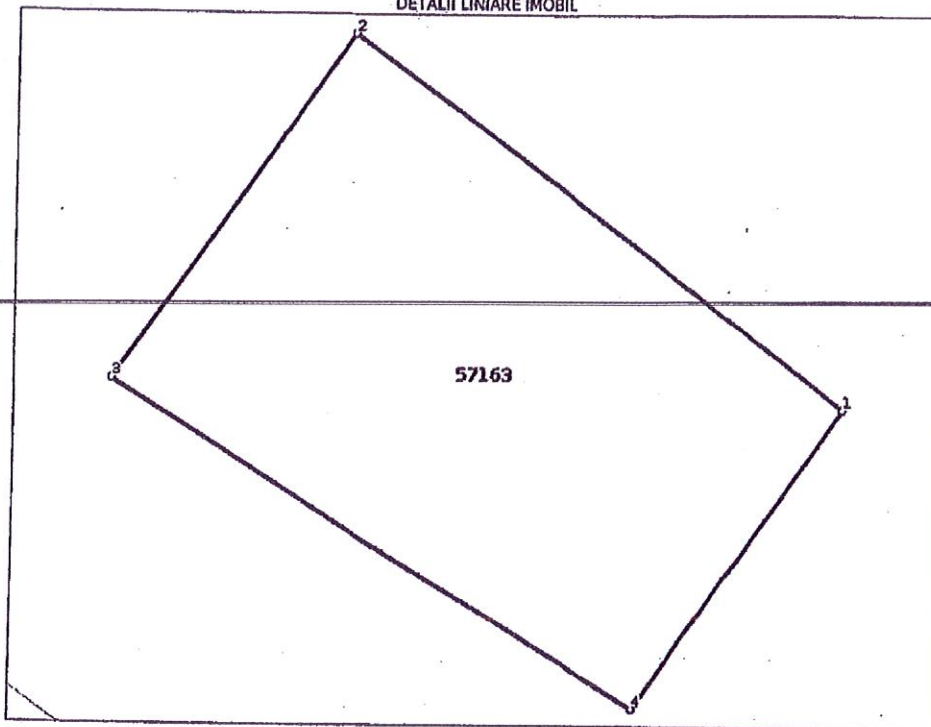
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57163	180	Conform HCL 139/30.06.2021 imobilul face parte din domeniul privat al Municipiului Suceava.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	180	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.933
2	3	11.401
3	4	17.014
4	1	9.904

** 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.



Carte Funciară Nr. 57163 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

16-08-2021

Data eliberării,

16-08-2021

Asistent Registrator,

IONELA VARTOLOMEI

Referent,

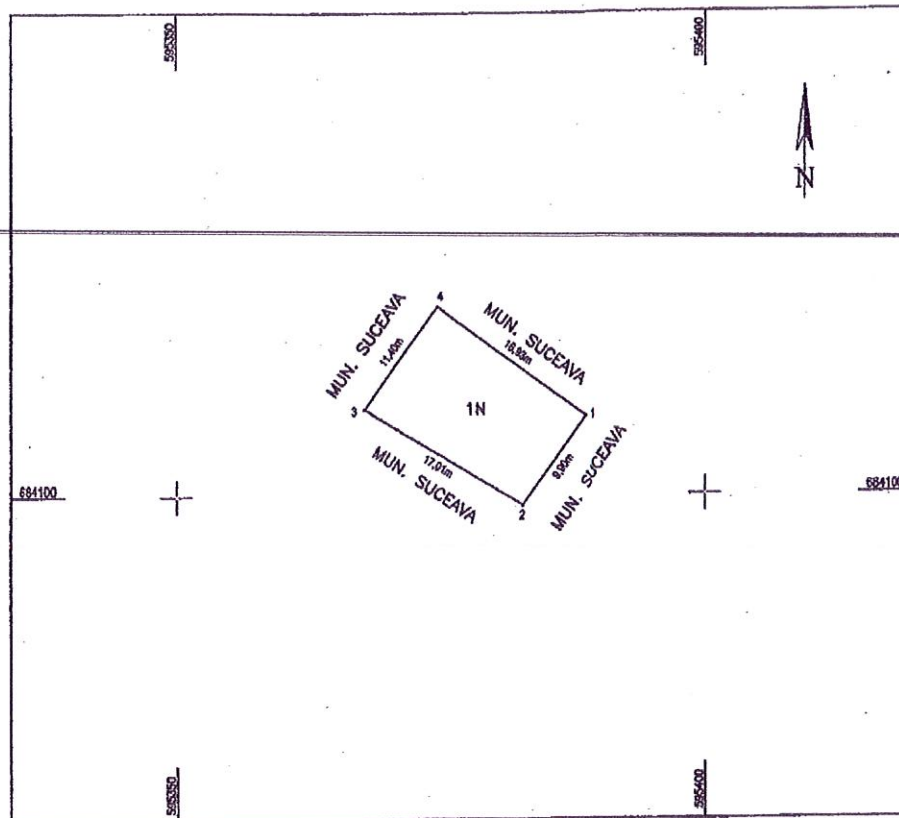
Ionela
(parafa și semnătură)
Vartolomei
Date: 2021.08.16 15:37:10 +0300

(parafa și semnătură)



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	180	Mun. Suceava, str. Tudor Ștefanelli Județul Suceava
Nr. carte funciară		Unitatea Administrativ Teritorială
		SUCEAVA



A. Date referitoare la teren

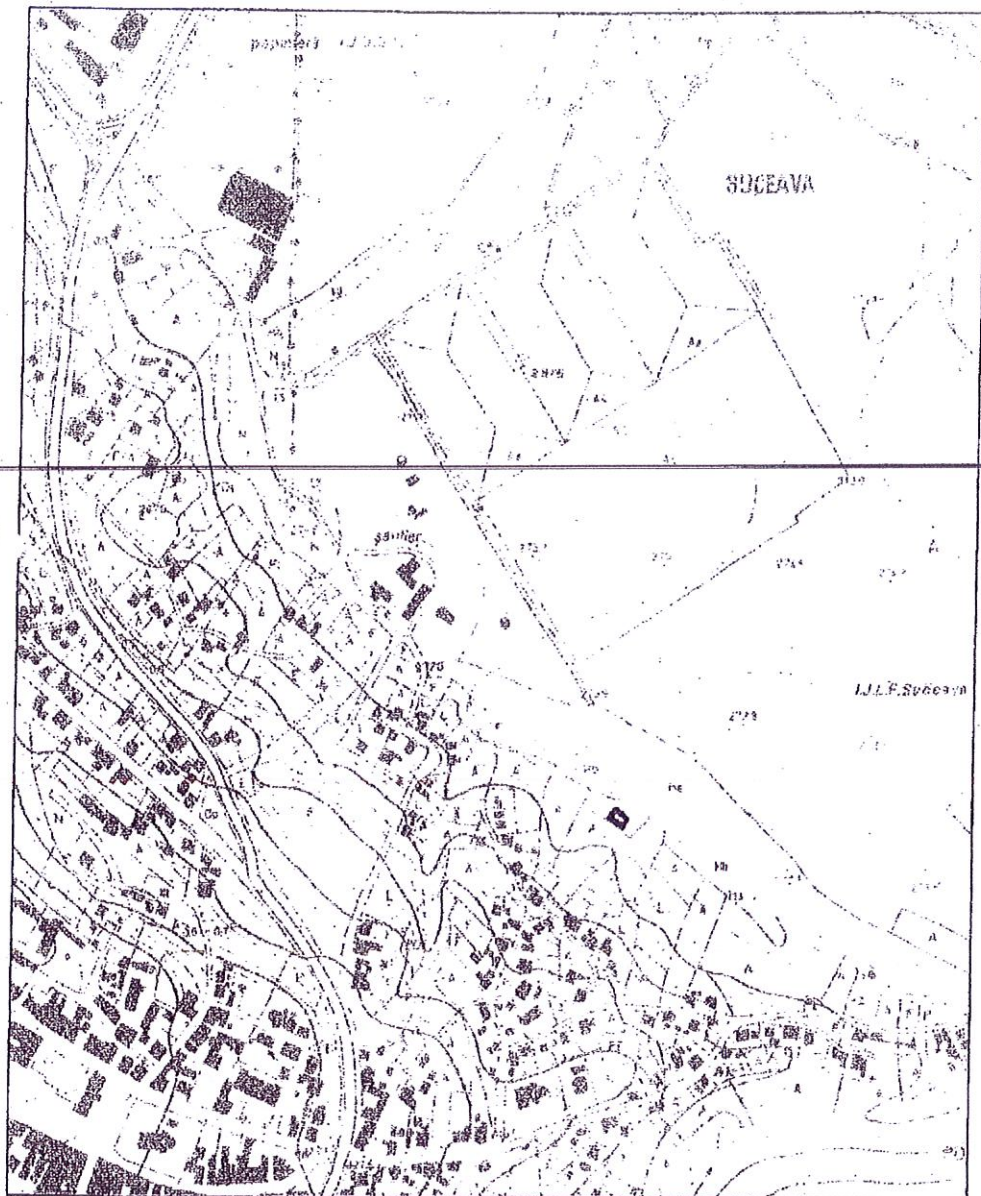
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	N	180	Imobil reîmprejmuit. Conform HCL 139/30.06.2021 imobilul face parte din domeniul privat al Municipiului Suceava.
TOTAL		180	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
TOTAL			

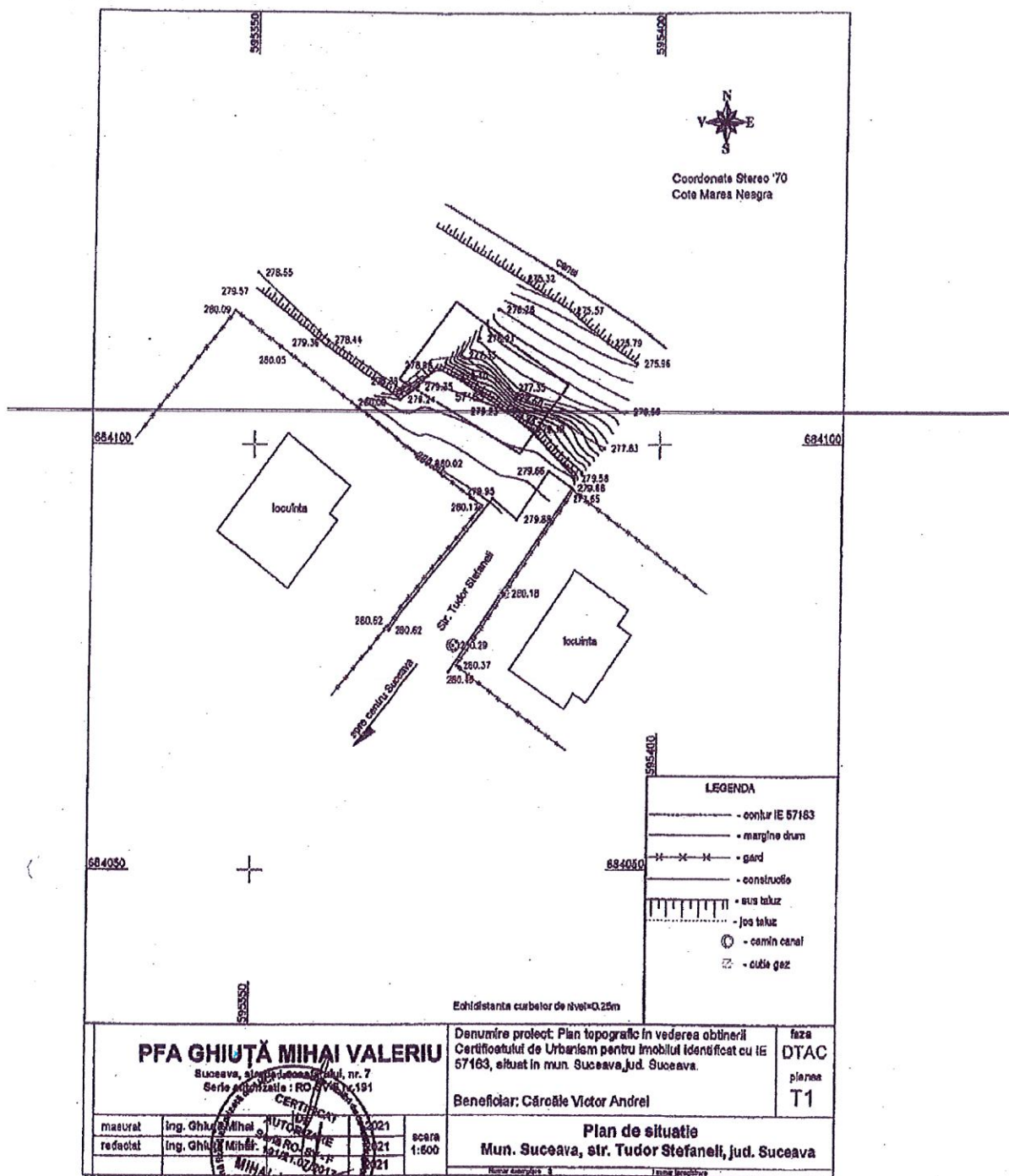
Suprafața din măsurători = 180 mp
Suprafața din act = 180 mp

Executant PFA SAVU CONSTANTIN Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren. Semnătura și ștampila Data: 08.2021		Constantin Savu Semnat digital de Constantin Savu Data: 2021.08.16 13:48:34 +03'00'	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date și atribuirea numărului cadastral. Semnătura și parafă Data Stampila OCPI Suceava
			Ovidiu-Iulian Birsan Digitally signed by Ovidiu-Iulian Birsan Date: 2021-08-16 15:02:27 +03'00'

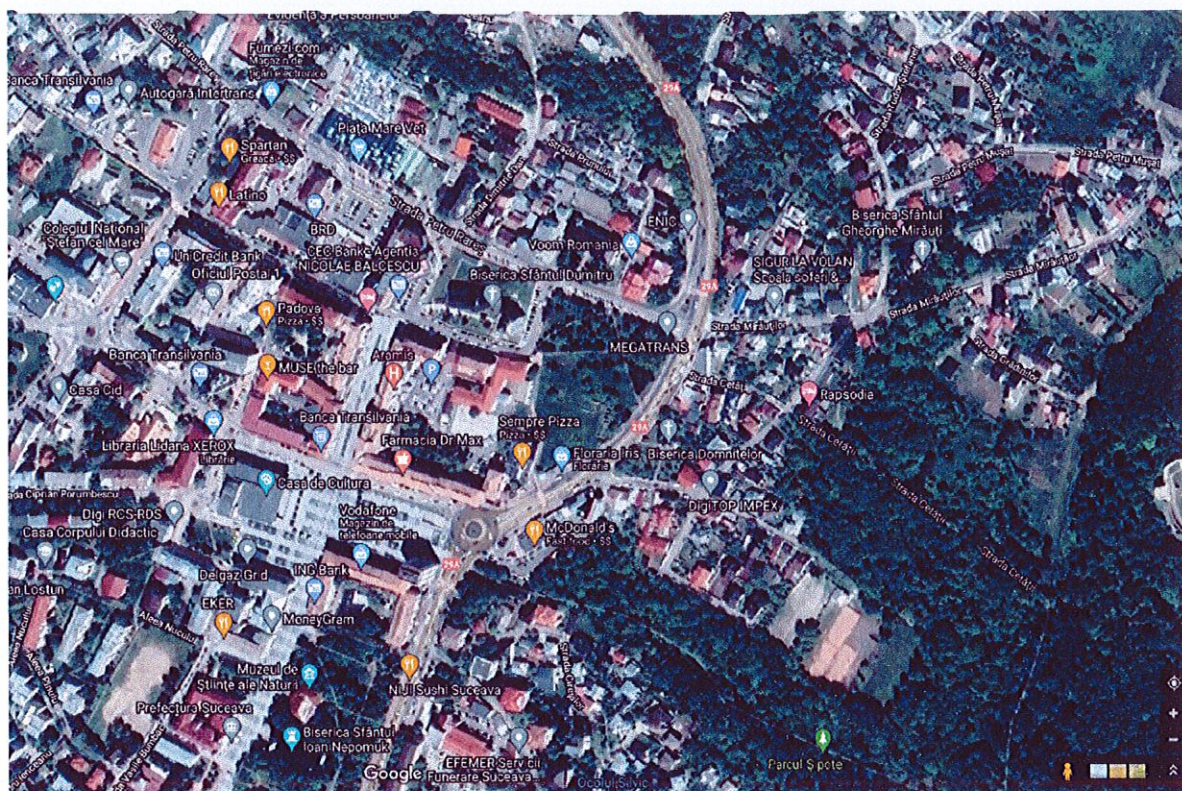


PFA GHIUȚĂ MIHAI VALERIU Suceava, strada Suceavei nr. 1, etaj II, ap. 6		Denumire proiect: Plan topografic în vederea obținerii Certificatului de Urbanism pentru imobilul identificat cu IE 57163, situat în mun. Suceava, jud. Suceava.		faza DTAC
Beneficiar: Cărcăle Victor Andrei		Plan de încadrare în zona Mun. Suceava, str. Tudor Stefanelli, Jud. Suceava Nomenclatură tropez: L-35-17-B-a-1-1		plansa T0
masurat	Ing. Ghiuță Mihai	scara 1:8000		
redactat	Ing. Ghiuță Mihai			

Stampa circulară: CERTIFICAT DE AUTORIZARE 2021, Nr. 1512/17.02.2021, MIHAI VALERIU GHIUȚĂ, Căminar, Suceava



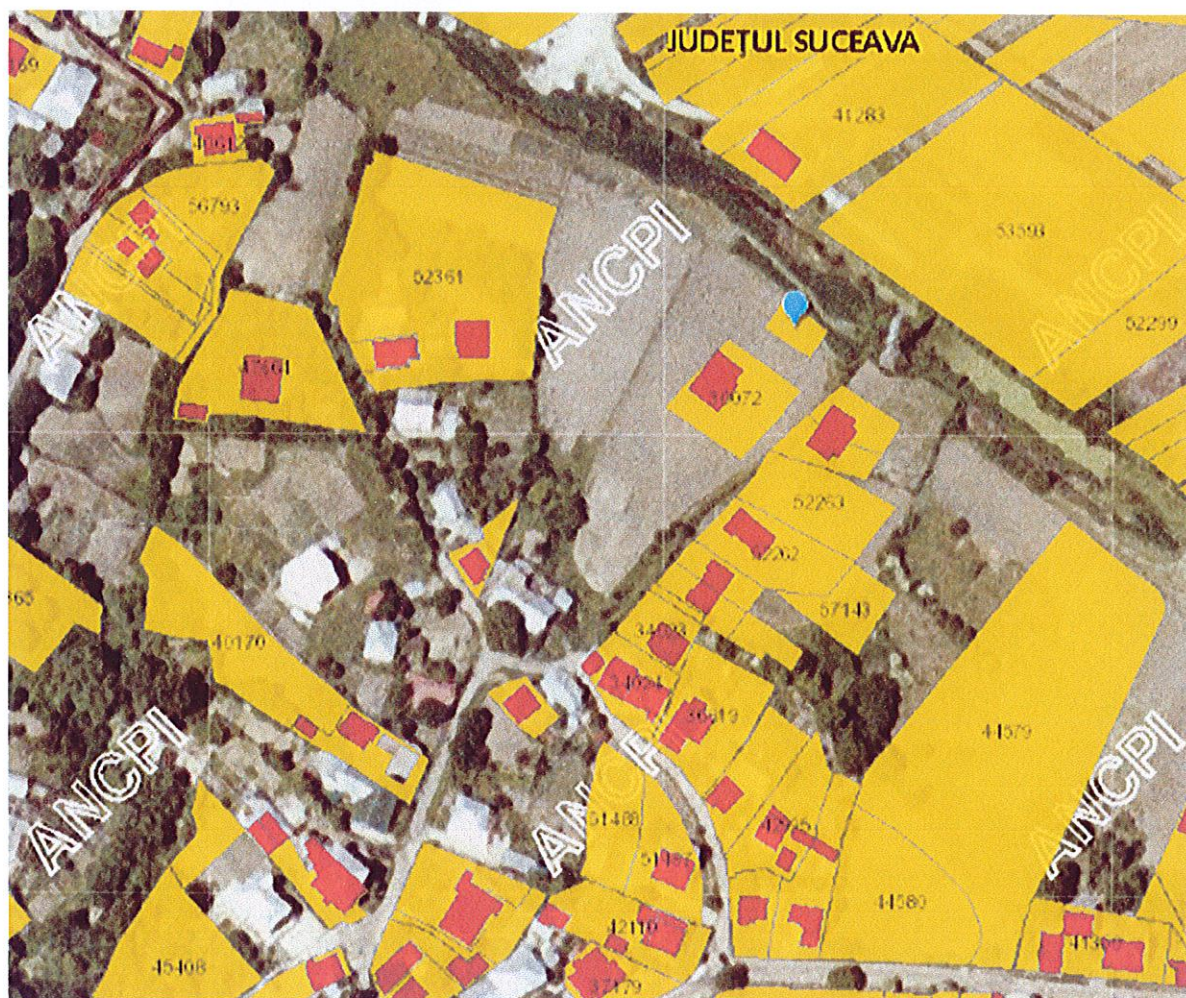
Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



RAPORT DE EVALUARE –TEREN INTRAVILAN “NEPRODUCTIV” AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, STR. TUDOR ȘTEFANELLI, FN, JUD. SUCEAVA



Nr. Cadastral parcela 57163/UAT Suceava



RAPORT DE EVALUARE –TEREN INTRAVILAN “NEPRODUCTIV” AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, STR. TUDOR
STEFANELLI, FN, JUD. SUCEAVA

Anexa 4 – Documentar foto

Acces si Imprejurimi



Teren amenajat





Anexa 4 – Comparabile teren

COMPARABILA A

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:3F1C7

data: 28-10-2021

Centru in zona Mirauti

85 000 €

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 804 mp
- » front stradal 18 m
- » la sosea

UTILITATI

- » apa
- » canalizare
- » gaz
- » curent
- » acces auto

ALTE INFORMATII

Teren intravilan pentru constructii, liber, partial ingradit. Intabulat.

CONTACTEAZA-NE LA:

IMOSTAR
Judet:Suceava
adresa:Stefan cel mare 47, bl. A1,
sc. C, ap. 4, Suceava
telefon agentie: 0230530890
telefon agentie: 0745015541



[Tipareste](#)

[Trimite mesaj la persoana de contact](#)

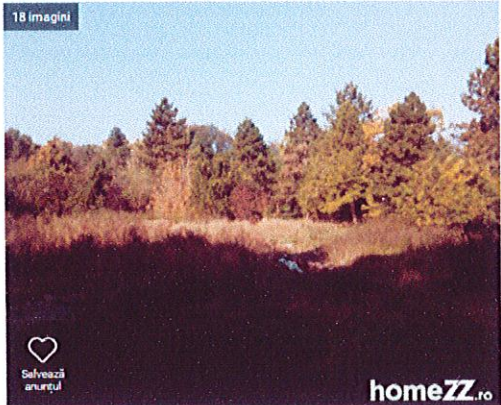
data: 28-10-2021

<http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-258503.html>

COMPARABILA B

homeZZ.ro
[Joburi disponibile](#)
[Autentificare](#)
[Creare Cont](#)
[Ajutor](#)
[+ ADAUGĂ ANUNȚ](#)

VÂNZARE Teren, 449 m²
Teren intravilan, str Gradinilor - 3001070
Terenuri 1: 049 m²





 Salvează anunțul

homeZZ.ro

21.487 EUR
ID 1869637
Suceava, Suceava / Sud-Est


Roxana Morariu
CONSULTANT IMOBILIAR

 0739678041

 TRIMITE MESAJ

 ADAUGĂ LA FAVORITE

 SOLICITĂ VIZIONAREA

Aplicația HomeZZ.ro

 INSTALEAZĂ ACUM



 **gratuit**

Zona	Sud-Est	Suprafață teren	449 m ²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan	Utilități	Curent		

Acest activ se valorifica în cadrul unei licitații publice.

Teren intravilan în suprafață de 449 mp situat în Suceava, str Gradinilor. Terenul are deschidere la un drum de pământ care deriva din strada Mirauti. Retea de transport în comun – la circa 1 km
 Utilități existente: curent electric.
 Obiective turistice în zona:
 - Cetatea de Scaun a Sucevei;
 - Muzeul Satului Bucovinean;
 - Muzeul de Științe ale Naturii;
 - Mănăstirea Sfântul Ioan cel Nou.

Pentru mai multe informații, Kredyt Inkaso va sta la dispoziție la numărul de telefon 0739 678 041.

<https://homezz.ro/teren-intravilan-str-gradinilor-3001070-1869637.html>

Comparabila C

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:5B9B

data: 26-04-2021

Centru

350 000 €

199 €/mp

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 1760 mp
- » front stradal 35 m

UTILITATI

- » apa
- » canalizare
- » curent
- » acces auto

ALTE INFORMATII

Teren in zona bisericii Mirauti, deschidere mare, liber de constructii. Utilitati: apa si curentul trase pe teren, gazul este vis a vis, canalizare. Autorizatie de constructie, certificat urbanism. Intabulat. Ideal pentru dezvoltare proiect imobiliar.



CONTACTEAZA-NE LA:

IMOSTAR

Judet: **Suceava**

adresa: **Stefan cel mare 47, bl. A1, sc. C, ap. 4, Suceava**

telefon agent: **0230530890**

mobil agent: **0745015541**

telefon agentie: **0230530890**

telefon agentie: **0745015541**

[Tipareste](#)

[Trimite mesaj la persoana de contact](#)

data: 26-04-2021

<http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-23451.html>



Comparabila D

MesajeContul meuAdauga anunt nou

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 056 5161

Trimite mesaj

Localizare

Suceava, Suceava



Postat 19 noiembrie 2023

Vând teren ultra central Suceava

5 300 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / Intravilan; Intravilan Suprafata utila: 3 900 m²

Descriere

Terenul se află pe strada Cernauti la nr 85A cu acces direct la strada asfaltata. 4300 euro anul și cu construcție pe el.Construcția se evaluează separat. Pentru suprafețe mai mici prețul diferă. Apa, canalizare, curent, gaz.07*****61

ID: 227204945 Vizualizări: 1124 Raportează



Nelu
Pe OLX din Iulie 2014
Activ azi la 12:42

074 056 5161

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-ultra-central-suceava-IDfnknT.htm#beb82c9897>

Comparabila E

publi24.ro
a marilor imobiliare

Contul meu Favorite Curiere Adauga anunt

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand teren **piata mare suceava**, ultracentral

19 700 EUR

Suceava, Suceava Vezi pe harta

Vandut din 27/07/2001 14:09:05

Salveaza anuntul pe mail tau



Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Visualizari: 419

Raportez



Liviu

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului 160,0 m²

Licitatie/Executare da

Descriere Imobiliare

Vand garaj de beton +142mp de teren imprejmuit, in spatele Pietii Mari (pretabil depozit/ spatiu comercial)

Oportunitate de afacere.

Toate utilitatile la poarta. Intabulat, cu toate actele la zi.

Numar de contact: 0744502128, suprafata totala: 160

Toate actele sunt in regula. Nu este executare silita sau licitatie! Publi24_1537135911

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-piata-mare-suceava-ultracentral/2e90i52g1h39760e1ed8hg8dd3968f23.html>



Comparabila F

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:3DDAD

data: 31-03-2021

Centru in zona Cernauti

50 000 €

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 750 mp
- » front stradal 14 m
- » la sosea
- » constructii pe teren

UTILITATI

- » apa
- » canalizare
- » gaz
- » curent
- » acces auto

ALTE INFORMATII

Teren pretabil constructii casa cu autorizatie de consolidare a constructiei existente pe teren. Tras curent pe teren, aprobare gaz in curte.

CONTACTEAZA-NE LA:

IMOSTAR

Judet:Suceava

adresa:Stefan cel mare 47, bl. A1,

sc. C, ap. 4, Suceava

telefon agentie: 0230530890

telefon agentie: 0745015541



[Tipareste](#)

[Trimite mesaj la persoana de contact](#)

data: 31-03-2021

<http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-253357.html>



FISA PROPRIETATE ANALIZATA

Data raport: 08.12.2021	
Curs BNR 1Euro = 4.9488	
Domeniul privat Mun. Suceava	
Fisa Teren	
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Tudor Stefanelli, FN
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona periferica
Acces:	direct la strada betonata
Suprafata (mp):	180
Destinatie/Utilizare:	neproductiv
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan in apropiere
Front stradal:	10 m
Raport laturi:	1.80
Topografie:	Plan/Panta
Alte elemente	Teren de umplutura
Certificat de urbanism	da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		homezz.ro	www.imosuceava.ro	
Pret de oferta/vanzare €		83,000	21,487	350,000
Pret de oferta/vanzare €/mp		103.23	47.86	198.86
Suprafata teren mp		804	449	1,760
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona periferica	Intravilan Suceava, central str. Tudor Stefanelli	Intravilan Suceava, zona Mirauti, str. Gradinilor	Intravilan Suceava, zona Biserica Mirauti
Acces:	direct la strada betonata	direct strada asfaltata	strada asfaltata (drum de p	direct strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	neproductiv	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan in apropiere	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere
Suprafata (mp):	180	804	449	1,760
Front stradal:	10.00 m	20 m	20 m	10 m
Raport laturi:	1.80	1.94	1.12	17.60
Topografie:	Plan/Panta	plan/panta	plan/panta	plan/panta
Alte elemente	Teren de umplutura	fara	fara	fara

PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:



Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
			A	B	C	
Suprafata (mp):	180		804	449	1,760	
Pret oferta/vanzare €/mp			103	48	199	
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta	
Ajustari	%		-20%	-10%	-30%	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie negativa de 10%-30%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
	Abs		-21	-5	-60	
Pret ajustat €			83	43	139	
Ajustari specifice tranzactiei						
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €						
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash	
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			83	43	139	
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			83	43	139	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			83	43	139	
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	

Pret ajustat €				83	43	139	piata actuala
Ajustari specifice proprietatii							
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona periferica		Intravilan Suceava, central str. Tudor Stefanelli	Intravilan Suceava, zona Mirauti, str. Gradinilor	Intravilan Suceava, zona Biserica Mirauti	Au fost ajustate negativ cu -10% comparabilele A si C avand recunoscut de piata ca fiind amplasate in zona mai favorabila decat cea in care se afla amplasata proprietatea de evaluat.	
	%		-10%	0%	-10%		
	Abs		-8	0.00	-14		
Acces:	direct la strada betonata		direct strada asfaltata	indirect strada asfaltata (drum de pamant)	direct strada asfaltata	A fost ajustata pozitiv cu 10% comparabila A avand recunoscut de piata ca fiind cu acces mai defavorabil decat cea in care se afla amplasata proprietatea de evaluat, cu acces din drum de pamant.	
Ajustari	%		0%	10%	0%		
	Abs		0	4	0		
Destinatie/Utilizare:	neproductiv		intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	Au fost ajustate negativ cu -30% comparabilele A, B si C avand recunoscut de piata ca fiind din categoriile de folosinta superioara proprietatii de evaluat (terenuri curti/constructii).	
Ajustari	%		-30%	-30%	-30%		
	Abs		-25	-13	-42		
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan in apropiere		electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	Au fost necesare ajustari negative pozitive de -10% pentru comparabila A (are toate utilitatile pe teren) si pozitiva cu 20% pentru comparabila B (nu are apa/canalizare si gaz metan).	
Ajustari	%		-10%	20%	0%		
	Abs		-8	9	0		
Suprafata (mp):	180		804	449	1,760	Au fost necesare ajustari negative la toate comparabilele (au suprafete mai mari decat subiectul - optim pentru utilizare rezidentiala).	
Ajustari	%		-10%	-5%	-20%		
	Abs		-8	-2	-28		
Front stradal:	10.00 m		20	20	10	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele	

Raport laturi:		1.80	1.94	1.12	17.60	sunt oferitate cu un acces optim
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Topografie:		Plan/Panta	plan/panta	plan/panta	plan/panta	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au topografie similara cea a proprietatii de evaluat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Alte elemente		Teren de umplutura	fara	fara	fara	Au fost necesare ajustari negative pentru comparabile intrucat au elemente care sa influenteze valoarea din punct de vedere a tipului de teren (calitati superioare subiectului care are pamant de umplutura).
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%	
	Abs		-17	-9	-28	
Pret ajustat €			16.52	32.30	27.84	
Ajustare totală netă €			-66	-11	-111	
Ajustare totală netă (%)			-80%	-25%	-80%	
Ajustare totală brută €			66	37	111	
Ajustare totală brută (%)			80.00%	85.00%	80.00%	
Numar ajustari			5	5	4	
Valoare estimata (€)		3.000 €				
Valoare estimata (€/mp)		16.52				
Valoare estimata (lei)		14.850 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					A	