

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL FRUMUȘICA
JUDEȚUL BOTOȘANI

HOTĂRÂREA Nr.34

Cu privire la aprobarea vânzării unei suprafețe de teren în suprafața de 348 mp, aparținând domeniului privat al comunei Frumușica, situat în intravilanul satului Boșcoteni, comuna Frumușica, parcela cadastrală 360, precum și aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini care stau la baza vânzării sus menționate

Consiliul local al comunei Frumușica, județul Botoșani, întrunit în ședință ordinară din data de 28.06.2019;

Luând spre dezbateră și analiză, proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării unei suprafețe de teren în suprafața de 348mp, aparținând domeniului privat al comunei Frumușica, situat în extravilanul comunei Frumușica, parcela cadastrală 360 și 359, precum și aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini care stau la baza vânzării sus menționate

Analizând raportul de specialitate, expunerea de motive a primarului

Văzând raportul de avizare a Comisiei de specialitate a consiliului local ;

În conformitate cu prevederile art.123 alin.1, 2, 3 și 4 din Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată;

Potrivit prevederilor art.36, alin."4", lit. "d", din Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul art.45 din Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată,

Hotaraste:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 348 mp, identificat în parcela cadastrală nr. 360 și 359, proprietatea privată a comunei Frumușica, în conformitate cu prevederile art.123 alin.1, 2, 3 și 4 din Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată;

Art.2. Prețul de pornire a vânzării terenului este de 4025 lei, conform Raportului de evaluare a terenului, întocmit de Aioanei Mihai, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aproba studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenului, identificat în parcela cadastrală 360 și 359, în suprafața de 348 mp, proprietatea privată a comunei Frumușica, situat în extravilanul comunei Frumușica, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aproba caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică a terenului, identificat în parcela cadastrală 360 și 359, în suprafața de 348 mp, proprietatea privată a comunei Frumușica, situat în extravilanul comunei Frumușica, conform anexei nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Primarul Comunei Frumușica v-a asigura executarea prevederile din prezenta hotărâre, prin compartimentele din subordine.

Data astăzi: 28.06.2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONSILIER
TICAN DUMITRU



CONTRASEMNAT,
SECRETAR, COMUNA

ANTON PETRU

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă cu strigare a unui teren extravilan în suprafață de 348 mp, situat în parcela cadastrală 360 și 359, proprietatea privată a comunei Frumușica, situat în intravilanul localității Boscoteni, aflat în administrarea Consiliului local Frumușica.

1.Datele de identificare ale proprietarului organizator al procedurii:

Consiliul Local Frumușica, județul Botoșani; Cod fiscal 3373322; Tel. 0231554124; Fax. 0231554124; E-mail. *primariafrumusica@yahoo.com*.

2. Obiectul licitației :

Obiectul licitației publice deschise cu strigare îl constituie vânzarea unui teren extravilan în suprafață de 348 mp, situat în parcela cadastrală 360 și 359, proprietatea privată a comunei Frumușica, situat în intravilanul localității Boscoteni, aflat în administrarea Consiliului local Frumușica.

Datele de identificare sunt prevăzute în schița anexată la prezentul caiet de sarcini.

3. Motivația vânzării:

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri - terenuri sunt următoarele :

- prevederile art.10, prevederile art.123 alin.1,2,3 și 4 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare conform căroră „**Art. 123. - (1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice; să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.**

(2) **Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.**

(3) **Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.**

(4) **Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (3) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.**”

- prevederile art.5, alin.(2) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare conform căruia „Dreptul de proprietate privată al statului sau unităților administrativ - teritoriale asupra bunurilor din domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, dacă legea nu dispune astfel”.

- Hotărârea Consiliului Local Frumușica cu 27/24.06.2009 privind inventarul public și privat al comunei;

Având în vedere că pe acest teren exista o construcție aparținând unei persoane fizice prin derogare Consiliul local Frumușica va aplica prevederile art. 123 alin. (3) și (4) notificând persoana în cauză și respectând termenele prevăzute de lege apoi dacă persoana în cauză nu își exprima opțiunea de cumpărare în termenul prevăzut de 15 zile se va proceda la organizarea unei proceduri de licitație publice conform legislației în vigoare.

Sumele obținute din vânzarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local Frumușica.

Prin vânzarea terenului, Consiliul Local Frumușica urmărește amenajarea zonei din punct de vedere urbanistic, echiparea și servirea edilitară, intrarea în legalitate a unor proprietari de construcții etc.



4. Elemente de preț

Prețul de pornire al licitației publice deschise cu strigare, pentru vânzarea terenului în suprafață de 348 mp, este de 11,57 lei/mp (valoare fără TVA), conform Raportului de evaluare întocmit de ing. Aioanei Mihai expert evaluator, calculat astfel :

Suma totală a terenului 348 mp X 11,57 lei/mp = 4.025 lei

Pasul de strigare la licitație este de 100 lei .

5. Criteriul de atribuire:

Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației .

6. Cuantumul și natura garanțiilor :

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantumul de 1.500 lei .

Garanția de participare se depune prin Ordin de plată bancar depus în contul beneficiarului, Consiliul local Frumușica, cod fiscal 3373322, cont RO95TREZ5065006XXX000247 deschis la Trezoreria Municipiului Botoșani sau în numerar la casieria Consiliului Local Frumușica.

Garanția de participare la licitație în sumă de 1.500 lei, depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare – cumpărare, urmând ca după această dată garanția să constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

Modalitatea de plată:

Valoarea adjudecată va fi achitată integral până la data semnării contractului de vânzare - cumpărare la un Notariat public, prin virament în contul IBAN RO92TREZ50621390207XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Botoșani sau în numerar la casieria Consiliului local Frumușica.

7. Condiții de mediu

Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

8. Condiții de participare la licitație

Participarea la licitația publică deschisă cu strigare este permisă persoanelor fizice și juridice române legal constituite care îndeplinesc următoarele condiții:

a) pentru persoane juridice:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecător sindic;

- societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor locale precum și la bugetul consolidat de stat;

b) pentru persoane fizice: și-au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor locale .

9. Desfășurarea licitației publice deschise cu strigare:

9.1. Calendarul licitației:

Lansarea anunțului publicitar la data de

Documentele se pot procura începând cu data de, ora, de la sediul Consiliului local Frumușica, localitatea Frumușica, comuna Frumușica, județul Botoșani.

Termenul limită de depunere a ofertelor....., ora....., la sediul Consiliului local

Deschiderea licitației în data de, ora..... la sediul Consiliului local .

Până la data și ora limită, se vor depune la sediul Consiliului local Frumușica documentele de capacitate însoțite de Scrisoarea de înaintare - formular Anexa nr. 2.

În ziua de..... ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Comisia de licitare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

Deciziile comisiei de licitație se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți.



Licitația se continuă numai după ce Comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de capabilitate de către cel puțin 2 ofertanți.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Comisia de licitație întocmește procesul verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse de ofertanți, în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor, ofertanții prezenți, ofertanții respinși, ofertanții acceptați, respectiv observații ale ofertanților respinși.

Președintele comisiei de licitație conduce licitația astfel:

- Se anunță prețul de pornire la licitație 4.025 lei;

- Se anunță pasul de licitație 100 lei;

- Dacă se oferă prețul de pornire al licitației, președintele comisiei de licitație va crește prețul cu câte un pas de licitare, până când unul dintre ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare;

- în cursul ședinței de licitație ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei de licitație;

- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare preț;

- președintele comisiei de licitație anunță adjudecatarul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de licitație, semnat de către comisie și de către toți ofertanții;

- în termen de 3 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației, comisia de licitație va întocmi un Raport al procedurii pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite.

Ulterior se va proceda la informarea ofertanților.

- Ofertantul cistigator v-a achita integral suma licitata în termen de 15 zile calendaristice în caz contrar perzind dreptul de a încheia actul de vânzare-cumpărare.

- Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în termen de 30 de zile calendaristice de la finalizarea licitației.

9.2. Achitarea prețului de vânzare - cumpărare a terenului:

Plata contravalorii terenului se va face integral până la data semnării contractului de vânzare - cumpărare la un Notariat public.

9.3. Depunerea documentelor de calificare:

I. pentru persoane juridice :

Ofertanții vor depune, până la data de, orele....., în plic sigilat, la sediul organizatorului Consiliul local Frumusica, Registratură, următoarele documente :

- dovada achitării garanției de participare la licitație , în sumă de 1.500 lei.

- dovada achitării caietului de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, în sumă de 50 lei;

- copie xerox de pe actul constitutiv al societății (statutul/contract);

- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către DGFP , care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;

- certificat de înregistrare fiscală de la Registrul Comerțului, CUI;

- situații financiare la data de 31.06.2019(bilanț , balanță) vizate de DGFP;

- Dovada că nu sunt în litigiu cu Consiliul local Frumusica, aceasta eliberându-se la cerere de la sediul Consiliului local Frumusica;

- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Compartimentul Impozite și taxe locale din cadrul Primăriei Frumusica, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al comunei Frumusica sau din localitatea de domiciliu;

- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;

- declarație de participare – formular Anexa nr. 3.

II. pentru persoane fizice:



- dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de 1.500 lei .
- dovada achitării caietului de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației în sumă de 50 lei;
- dovada că nu sunt în litigiu cu Consiliul local Frumușica, aceasta eliberându-se la cerere de la sediul Consiliului local Frumușica;
- copie xerox BI/CI sau act de reprezentare în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Compartimentul Impozite și taxe locale din cadrul Primăriei Frumușica, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al comunei Frumușica sau din localitatea de domiciliu;
- declarație de participare – formular Anexa nr. 3.

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

Documentele de capacitate se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica :

LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU STRIGARE A UNUI TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 348 mp, AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI FRUMUȘICA, JUDEȚULUI BOTOSANI

A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE, ORA.....

Anexat la plicul cu documente de capacitate se depune Scrisoarea de înaintare, conform formularului - Anexa nr. 2

Garanția de participare la licitație se pierde, în întregime, în cazul în care ofertantul:

- revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia;
- fiind declarat adjudecat nu încheie contractul de vânzare - cumpărare în termenul impus de vânzător prin prezenta documentație;
- nu plătește întreaga sumă adjudecată în urma licitației precum și celelalte obligații stipulate în contractul de vânzare - cumpărare, la termenul stabilit de vânzător.

Organizatorul licitației se obligă la restituirea garanției de participare depuse de ofertanții necâștigători în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător

Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Consiliului Local Frumușica în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 cinci zile de la data înregistrării acestora.

10. Obligațiile părților:

10.1. Vânzătorul are următoarele obligații:

- a. să predea cumpărătorului bunul vândut pe bază de proces - verbal de predare /primire;
- b. vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare - cumpărare;
- c. de asemenea, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat,
- d. vânzătorul nu răspunde de viciile ascunse.

10.2. Cumpărătorul are următoarele obligații:

- a. să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată în termenul prevăzut de beneficiar;
- b. să plătească cheltuielile vânzării: cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare, onorariul notarial și alte cheltuieli efectuate în acest scop;
- c. să realizeze investițiile propuse, cu respectarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- d. să poarte întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului, PS.I și a persoanelor.
- e. căile de acces către imobilul care face obiectul vânzării se folosesc în comun cu entitățile dispuse în zonă potrivit prevederilor legale, iar întreținerea acestora în bună stare de funcționare se va face de către cumpărător pe cheltuiala sa.
- f. să achite integral debitele față de bugetul local și toate taxele ce decurg după încheierea contractului de vânzare - cumpărare.



11. Dispoziții finale

11.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare -cumpărare.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare - cumpărare Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare - cumpărare în forma autentică.

Părțile se vor prezenta în termen de 30 de zile de la adjudecare la un birou notarial pentru încheierea în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

11.2. Precizări privind formele de comunicare și limba folosită:

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a căror formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

Anexe care fac parte integrantă din prezenta documentație;

- Schița de amplasare a terenului - Anexa nr. 1;
- Model Scrisoare de înaintare - Anexa nr. 2 la Caietul de sarcini;
- Model Declarație de participare - Anexa nr. 3 la Caietul de sarcini.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
TICAN DUMITRU**



**CONTRASEMNAT,
SECRETAR COMUNA
ANTON PETRU**



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
DIN ROMÂNIA - ANEVAR

EXPERT-EVALUATOR AUTORIZAT
drd. ing. Mihai AIOANEI
e-mail: mihaiaioanei@hotmail.com

Mobil: 0746 077238
Cont IBAN RO93CECEB0102RON0007440
Adresa: Botoșani, str. M. Kogălniceanu nr. 10

RAPORT DE EVALUARE

***Teren situat în intravilan Boscoteni, Pc 360 și Pc 359,
com. Frumușica, jud. Botoșani.***

BENEFICIAR:

Comuna Frumușica,

PRESTATOR:

Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEI MIHAI



***Datele, informațiile și conținutul acestui 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 evaluatorului sau al Primăriei comunei Frumușica,***

aprilie 2019,

Către

Conducerea Primăriei comunei Frumușica

Stimați domni,

În conformitate cu solicitarea dumneavoastră, am procedat la estimarea valorii de piață a imobilului, teren, situat în intravilan Boscoteni, Pc 360 și Pc 359, proprietatea comunei Frumușica, la data de 19.03.2019.

Concret, am fost solicitat să întocmesc o lucrare de determinare a valorii de piață a imobilizărilor corporale care să corespundă cu cerințele Legii Contabilității și totodată să îndeplinească condițiile aplicării standardelor internaționale de contabilitate.

Standardele internaționale de evaluare și de contabilitate pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- Standardul Internațional de Evaluare IVS - Cadru general
- Standardul Internațional de Evaluare IVS 101- Sfera misiunii de evaluare
- Standardul Internațional de Evaluare IVS 102 - Implementare
- Standardul Internațional de Evaluare IVS 103 - Raportarea evaluării
- Standardul Internațional de Evaluare IVS 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Standardul Internațional de Contabilitate IAS-16 - Imobilizări corporale
- Standardul Internațional de Contabilitate IAS-40 - Investiții imobiliare

Cu stimă,

Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEI MIHAI



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectiv: Proprietăți imobiliare, teren Pc 360 și Pc 359, intravilan Boscoteni,

Proprietar: Comuna Frumușica,

Beneficiarul raportului: Comuna Frumușica,

Data inspecției: 19.03.2019,

Data evaluării: 02.04.2019,

Cursurile BNR în ziua de 02.04.2019, erau:

1 € = 4,7614 RON

1 \$ = 4,2499 RON

Valoarea estimată, în condițiile celei mai bune utilizări, (fără TVA) este

$V = 4\,025,00$ lei

Valoarea nu este afectată de TVA, această taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (juridice sau fizice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora, (ca plătitoare sau nu de TVA).

**Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEI MIHAI**



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 19.03.2019.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEI MIHAI



CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	3
CERTIFICARE	4
INTRODUCERE	6
MISIUNEA DE EVALUARE	6
<i>Obiectivul lucrării</i>	<i>6</i>
<i>Scopul și utilizarea evaluării</i>	<i>7</i>
PREMISELE EVALUĂRII	8
<i>Declarație privind condiții generale limitative</i>	<i>8</i>
<i>Drepturi de proprietate evaluate</i>	<i>9</i>
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	9
<i>Metodologia de evaluare</i>	<i>9</i>
<i>Metode de evaluare a construcțiilor</i>	<i>10</i>
CONCLUZII	12



INTRODUCERE

Subsemnatul drd ing. Mihai Aioanei, expert tehnic judiciar, având Legitimația nr.3021-8926, eliberată de Min. Justiției, expert CECCAR, cu diplomă seria F, nr. 000614/1998, membru al Corpului experților tehnici, Legitimație nr. 124/1996, evaluator ANCPI, agreeat de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerul Mediului și Pădurilor, conform Certificat nr. 3545/06.08.2010, expert-evaluator active și bunuri imobiliare, Certificat nr. 1078 / 07.12.2005, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 10043/2012, CIF: 20811317, am întocmit prezenta lucrare la solicitarea Comunei Frumușica.

Evaluatorul are poziția de consultant și nu are nici un interes prezent sau viitor, direct s-au indirect, asupra proprietății evaluate. Valorile determinate reprezintă o opinie calificată a evaluatorului.

RAPORT DE EXPERTIZĂ - EVALUARE,

I.1. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea a unui imobil teren, situat în intravilan Boscoteni, proprietatea privată a comunei Frumușica.

PREZENTAREA OBIECTIVULUI

Proprietatea imobiliară se compune din teren intravilan situat în intravilan Boscoteni, Pc 360 și Pc 359, com. Frumușica, jud. Botoșani, în suprafață de 288,00 mp.

Nr. crt	Parcelă	Suprafața, mp
1	Pc 359	60,00
2	Pc 360	288,00
	TOTAL	348,00

I.2. Scopul lucrării

Scopul lucrării este stabilirea valorii de piață pentru bunurile specificate mai sus, în vederea informării clientului.

Prezenta lucrare se adresează, Primăriei comunei Frumușica, în calitate de **destinatar** și de **client**.

Toate investigațiile și analizele necesare au fost făcute de evaluator.

Pentru estimarea valorii, **data evaluării este 02.04.2019.**

Valoarea estimată indicată în raportul de evaluare se consideră veridică și se recomandă beneficiarului și/sau utilizatorului serviciilor de evaluare în scopul menționat în raportul de evaluare, dacă legislația sau hotărârea instanței de judecată nu stabilește altfel.

I.3. Definirea valorii și data estimării acesteia

Pentru a nu se crea confuzii și interpretări asupra valorii evaluate, conform Standardelor Internaționale 2018, valoarea de piață se definește ca suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o

participant. Valoarea de piață este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu aceste Standarde.

Valoarea este determinată în lei/euro și nu include cota TVA. Pentru marcarea momentului în procesul continuu de evoluție monetară se menționează că la data evaluării, cursul pieței valutare comunicat de BNR –specificat la pag. 3 a prezentului raport. Valoarea estimată este considerată că reflectă plata integrală imediată, în numerar sau în modalitățile de plată bancare echivalente.

1.4. Forme de estimare a valorii

Valoarea proprietății estimată în prezentul raport este exprimată cash în lei și în corespondentul monetar euro la data evaluării.

1.5. Sfera evaluării

- Piața imobiliară a proprietăților
- Datele privind tranzacții asemănătoare au fost culese din mediul web analizând ofertele și istoricul de tranzacționare al agențiilor imobiliare. Evaluatorul a ținut cont în aprecierea valorii de situația economică precară din zonă, existența în perioada efectuării analizei.

1.6. Bazele evaluării

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, cu respectarea Standardelor Europene de Evaluare (EVS) precum și cu respectarea prevederilor ANEVAR.

Evaluarea se bazează atât pe informațiile primite din partea proprietarului cât și pe rezultatele investigațiilor făcute de către evaluator.

Pentru estimarea valorii de piață a activelor supuse evaluării s-a aplicat abordarea prin comparația vânzărilor în cazul terenului și metoda costurilor în cazul construcției.

1.7. Ipoteze și condiții limitative

Acest raport de expertiză și evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind proprietatea asupra imobilelor analizate. Se presupune că bunurile imobile sunt deținute în mod exclusiv și absolut de Primăriei comunei Frumușica.
- Informațiile furnizate de proprietar, se consideră a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.
- Documentele prezentate în Anexele la prezentul raport, se presupun a fi corecte.
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipației ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie instabilă în continuare.
- Bunurile imobile supuse expertizării și evaluării sunt distincte și chiar dacă ofertarea la licitație pentru vânzare se face în comun, adjudecarea acestora poate fi și individuală. Valorile de adjudecare ale unui bun evaluat nu modifică valoarea de pornire a licitației pentru alt bun material. Orice proporție între valorile de pornire a licitației și valorile de adjudecare pentru diverse bunuri nu poate fi făcută.

- Bunurile imobile supuse expertizării și evaluării sunt distincte și chiar dacă ofertarea la licitație pentru vânzare se face în comun, adjudecarea acestora poate fi și individuală. Valorile de adjudecare ale unui bun evaluat nu modifică valoarea de pornire a licitației pentru alt bun material. Orice proporție între valorile de pornire a licitației și valorile de adjudecare pentru diverse bunuri nu poate fi făcută.

Acest raport de expertizare-evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului) nu va fi difuzată public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
- Expertul tehnic evaluator are rolul de a formula o opinie calificată privind valoarea de vânzare forțată a bunurilor care fac obiectul raportului de expertiză-evaluare.

CAP. II. ANALIZA DIAGNOSTIC

II.1 Diagnostic juridic

Bunurile imobile expertizate și evaluate sunt proprietatea Comunei Frumușica, jud. Botoșani; dreptul de proprietate este atestat de:

- Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Frumușica, HCL nr. _____, poz. __, cod de clasificare _____.

II.2 Prezentarea bunurilor evaluate

- Terenul este identificat în intravilan Boscoteni, și este adiacent drumului DS 231.
- Are suprafața, $S=348,00$ mp.
- Dispune de următoarele utilități: rețea electrică,
- Drumul DS 231, este asfaltat.
- Adâncimea de îngheț: 1,10 m, conform Normativ P10-1986 și STAS 6654-77,
- Dimensiuni teren: formă poligonală (dreptunghi).
- Natura de fundare: teren aflat în limita de stabilitate;

II.3. Definierea pieței imobiliare

II.3.1. Definiția pieței

Piața reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, acestea fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale, economice și guvernamentale. Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care interacționează unii cu alții cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriași, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitori și intermediarii.

Piața imobiliară este influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere și ofertă. Piața imobiliară este segmentată după locație și după tipul proprietății : pe cartiere și clase de proprietăți imobiliare. Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate. Analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Deoarece oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub două aspecte: cantitativ și calitativ.

Piața imobiliară specifică a proprietății evaluate este piața proprietăților rezidențiale – clădire familială de locuit. Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să treacă în revistă inventarul de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, în construcție și în proiect. Datele trebuie adunate prin inspectarea clădirilor, consultarea autorizațiilor de construire, discuțiile cu antreprenorii și planificatori urbanistici. Ofertele competitive sunt ale vânzătorilor de astfel de proprietăți, mai puțin a antreprenorilor și a dezvoltatorilor imobiliari sunt prezenți în număr extrem de redus.

II.3.2. Echilibrul pieței

După 1 ianuarie 2009 de la declanșarea crizei financiare prețul proprietăților imobiliare a scăzut odată cu scăderea puterii de cumpărare a populației și accesul limitat la creditele bancare. În urma analizei efectuate a reieșit faptul că, în prezent piața imobiliară este dezechilibrată, oferta depășind cererea pentru acest segment de imobile. Ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli ce acționează fie pe termen scurt, fie pe termen lung. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile societăților comerciale și în veniturile sale. Ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea resurselor de finanțare și costul acestora (costul creditului). Disponibilitatea fondurilor bănești se face cu costuri mai mari datorită dificultăților de acordare a creditelor acordate de băncile comerciale către populație și persoane juridice. Luând în calcul scăderea cererii pentru proprietăți imobiliare, putem afirma că în 2018 atât chiriile, cât și prețurile proprietăților vor fi în scădere datorită inflației în general cât și a crizei financiare în special.

La nivelul localității Frumușica, în acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare imobilelor de tip comercial. Numărul de tranzacții este redus, în marea lor majoritate fiind tranzacții forțate, fără a îndeplini condiția de marketing adecvat. Se apreciază că piața proprietăților imobiliare comerciale, la data prezentului raport de evaluare este o piață a cumpărătorului.

CAP. III EVALUARE

III.1. Principiile evaluării – pentru piața imobiliară

Cererea și oferta. Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este determinată de interacțiunea dintre cererea și ofertă existente la data evaluării.

Schimbarea. Forțele cererii și ale ofertei se află într-o dinamică permanentă și creează în mod constant un nou mediu economic, determinând astfel fluctuații ale prețului și valorii.

Concurența. Prețurile sunt susținute și valorile sunt stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, antreprenori și alți participanți pe piața imobiliară.

- Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieții, prin compararea proprietății de evaluat (proprietate subiect) cu alte proprietăți similare. Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Evaluatorul identifică și analizează punctele tari și punctele slabe ale proprietăților.

Se folosesc date despre tranzacții, contracte și oferte de proprietăți imobiliare considerate competitive și comparabile cu proprietatea evaluată. Principalele surse sunt părțile în tranzacții, publicitatea imobiliară și administratorii imobiliari.

Pornind de la datele de piață și de la caracteristicile proprietăților se efectuează corecții în așa fel încât acestea să reflecte procesul de gândire și judecată al unui cumpărător înainte de a cumpăra.

Se pot face corecții cantitative sau calitative fie ca procentaj fie ca valoare absolută.

Corecțiile cantitative se pot face prin:

- analiza pe perechi de date determinându-se mărimea corecției care se referă la o singură caracteristică;
- analiza statistică folosind regresia și inferența numai asupra factorilor care influențează prețul;
- analiza grafică așezând într-un grafic elementele de comparație și interpretând cum vede piața aceste elemente;
- analiza evoluțiilor când există un mare volum de informații de piață despre proprietăți cu mai puține caracteristici similare și se determină sensibilitatea pieței la anumite elemente de comparație;
- analiza costurilor folosite de autorități pentru taxe de construcție sau impozit pe proprietăți;
- analiza datelor secundare care nu se referă direct la proprietățile comparabile ci descriu piața imobiliară în general.

Corecțiile calitative se pot face prin:

- analiza comparațiilor relative a tranzacțiilor și determinarea caracteristicilor inferioare, egale sau superioare față de proprietatea evaluată;
- analiza clasamentului tranzacțiilor comparabile într-un clasament și analiza poziției proprietății evaluate în acest clasament;
- interviuri personale cu opiniile unor participanți pe piața imobiliară.

Se utilizează o grilă de piață. În aceasta fiecare element de comparație are repartizat un rând iar prețurile unitare sau totale ale proprietăților comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele față de proprietatea evaluată (subiect).

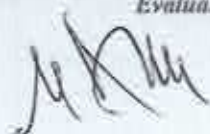
Valoarea finală reprezintă o opinie privind valoarea care ar conduce la prețul cel mai probabil. Această opinie poate fi exprimată sub forma unui interval de valori sau ca o singură valoare.

- Metoda capitalizării rentei de bază

- este util să se cunoască informații de pe piața închirierilor imobiliare (renta de bază este mărimea plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu regulile de închiriere a terenului);
- dacă renta curentă corespunde cu cea de piață, valoarea obținută prin capitalizarea cu o rată de pe piața este echivalentă cu valoarea de piață;
- în cazul când nu corespunde cu condițiile contractuale sunt necesare corecții;
- renta poate avea diferite clauze de escaladare și de plată și în acest caz trebuie reflectate în renta de bază;

Dintre metodele enumerate mai sus, pentru estimarea valorii de piață a terenurilor, evaluatorul a folosit metoda comparației.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului, elementul esențial care influențează valoarea este capacitatea de a



produce profit. Între valoarea unei proprietăți și capacitatea de a produce profit este o relație direct proporțională.

Rata de capitalizare(Rc) apare în cadrul metodelor de evaluare bazate pe capitalizarea câștigurilor. Câștigurile, în cazul proprietăților imobiliare se obțin prin închiriere. În toate calculele de la abordarea prin capitalizarea veniturilor se fac în ipoteza unui contract de închiriere cu chirie fixă fără clauze de ajustare în timp a acesteia.

Metoda capitalizării directe este o metoda prin care venitul net anual (Vna) realizat într-un an de exploatare a clădirilor se transformă în valoare prin multiplicarea acestuia cu inversul ratei generale de capitalizare (Rc).

$$Vt = (Vna / Rc) \times 100,$$

unde

Vt - valoarea terenului

Rc - rata de capitalizare .

Orice proprietate închiriată are un venit brut anual (Vba) pentru un grad de ocupare de 100%. Venitul net anual (Vna) este venitul total anticipat a fi generat de proprietate, după deducerea alocațiilor legate de gradul de ocupare și de posibilitățile de încasare.

Venitul net anual al terenului reprezintă diferența dintre veniturile totale anuale (Vta) realizate anual pentru teren, diminuate cu cheltuielile anuale (Ca) cu taxe, impozite și administrare.

$$Vna = Vta - Ca$$

Cheltuielile anuale sunt procent din veniturile totale anuale (Vta), cuantumul acestora este situat între 1% și 5 % în cazul terenului.

Rata de capitalizare este raportul procentual dintre venitul net anual generat de proprietatea evaluată și valoarea (V) a proprietății. Aceasta este determinată cu formula:

$$Rc = (Vna/V) \times 100$$

În cazul de față pornind de la informațiile credibile pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție, se va folosi Metoda comparației directe. S-au ales comparabile din oferte de vânzare de terenuri intravilane, din Frumușica sau din localități adiacente, deoarece în zonă sunt foarte puține tranzacții cu terenuri intravilane.

III.4.COMENTARII

- valoarea terenului și construcției corespunde intravilamului localității, zonei și poziției în care se află terenul,
- drumul de acces este asfaltat,
- terenul este adiacent la drumul DS 231,
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- prețul de tranzacționare se va putea situa deasupra valorii prezentate;
- opinia evaluatorului nu ține seama de motivații speciale ale vânzătorului și ale cumpărătorului;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu conține T.V.A.

- *opinia evaluatorului nu ține seama de motivații speciale ale vânzătorului și ale cumpărătorului;*
- *valoarea este o predicție;*
- *valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;*
- *valoarea este subiectivă;*
- *evaluarea este o opinie asupra unei valori;*
- *valoarea nu conține T.V.A.*

CAPITOLUL IV – CONCLUZII

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a imobilului teren, în suprafață de 348,00 mp, situat în intravilan Boscoteni, Pc 360 și Pc 359, astăzi 02.04.2019, are valoarea estimată,

V = 4 025,00 lei.

***Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEI MIHAI***



Fișă de evaluare a terenului F₁₁
Teren în suprafață de 348,00 mp

Au fost selectate trei proprietăți comparabile care au caracteristici asemănătoare cu subiectul.

- Subiectul este un teren în suprafață totală, S = 348,00 mp, identificat în intravilan Boscoteni, Pc 360 și Pc 359, poziție centrală, UAT Frumușica jud. Botoșani,
- comparabila I, **ofertă**, intravilan Rădeni, UAT Frumușica, poziție centrală, S= 1 800 mp, lățime 35 ml, preț cerut $V = 26\ 000\ lei\ (3,03\ €/mp)$, comparabilă extrasă din <http://imobiliare.ro/>, notată cu T1,
- comparabila II, **ofertă**, intravilan Frumușica, UAT Frumușica, teren, S= 5 400 mp, poziție centrală, acces la utilități, drum asfaltat, preț solicitat $V = 6,00\ €/mp$, comparabilă extrasă (27.03.2019) din: <http://OLX.ro/>, notată cu T2,
- comparabila III, **ofertă**, intravilan Frumușica, UAT Frumușica, teren, S = 4 500 mp, poziție periferică, drum neasfaltat, preț solicitat $V = 25\ 000\ lei\ (1,16\ €/mp)$, comparabilă extrasă (30.09.2018) din: <http://OLX.ro/>, notată cu T3,

Comparabilele I, II și III, fiind la stadiu de ofertă, valorile specificate se vor corecta cu un coeficient de corecție ce va ține seama de marea de negociere (-15 %).

Nr. crt.	Comparabila	Valoare oferta €/mp	Valoare de calcul €/mp
1	Rădeni, Frumușica; S = 1800 mp	3.03	2.58
2	Frumușica; S = 5400 mp	6.00	5.10
3	Frumușica; S = 4500 mp	1.16	0.99

Calcululele sunt incluse în Anexa nr. 4.

Conform „Evaluarea proprietății imobiliare”, ediția a 13-a – ediția în limba română, autor Appraisal Institute, editura ANEVAR, 2011, cap. 13, comparabila care necesită cea mai mică corecție brută a prețului de vânzare este adesea cea mai apropiată de valoarea proprietății subiect. În cazul de față, această valoare este cea determinată de comparabila I.

Explicații pentru corecții

Dreptul de proprietate transmis

Prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatea subiect este ocupată de proprietar. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare. Astfel, corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de finanțare

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți similare datorită aranjamentelor financiare diferite: credite la o dobândă avantajoasă, contracte de vânzare - cumpărare în rate. Proprietățile au aceleași condiții de finanțare (capital propriu, nu capital împrumutat), ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Condiții de vânzare

Reflectă motivațiile vânzătorului și/sau a cumpărătorului de a vinde/cumpăra proprietatea. Toate comparabilele au condiții de vânzare la piață, ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Condiții de piață

Discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării, martie 2019, dată care face posibilă tranzacția (vezi definiția valorii de piață). S-a corectat comparabila II-a deoarece tranzacția a avut loc la data de 16.10.2018

Localizare

S-au corectat comparabila III, deoarece acestea se află într-un sat component al UAT Frumușica.

Suprafața

S-au efectuat corecții pentru comparabilele 1, 2 și 3, cu 1 % pentru fiecare 500 mp, diferență între suprafața comparabilei și suprafața subiectului.

Utilități

Nu s-au corectat nici o comparabilă deoarece toate au doar curent electric.

Acces la proprietate

S-au efectuat corecții pentru comparabila 3 deoarece are accesul mai dificil decât proprietatea subiect (drum neasfaltat).

Teren în suprafață de S = 348.00 mp
Grila comparațiilor de piață - terenuri

anexa nr. 1

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	TEREN SUBIECT	TERENURI COMPARABILE		
			COMPA RABILA 1	COMPA RABILA 2	COMPA RABILA 3
	Preț de vânzare (eur/mp)		2.57	5.1	0.98
Corecții ale tranzacției					
1	Dreptul de proprietate transmis		deplin	deplin	deplin
	Corecție (%)		0	0	0
	Corecție (eur/mp)		0	0	0
	PREȚ CORECTAT (eur/mp)		2.57	5.1	0.98
2	Condiții de finanțare		proprii	proprii	proprii
	Corecție (%)		0	0	0
	Corecție (eur/mp)		0	0	0
	PREȚ CORECTAT (eur/mp)		2.57	5.1	0.98
3	Condiții de vânzare		liber	liber	liber
	Corecție (%)		0	0	0
	Corecție (eur/mp)		0	0	0
	PREȚ CORECTAT (eur/mp)		2.57	5.1	0.98
4	Condiții de piață (data vânzării)		curentă	curentă	oct. 2018
	Corecție (%)		0	0	1.5
	Corecție (eur/mp)		0	0	0.01
	PREȚ CORECTAT (eur/mp)		2.57	5.1	0.99
Corecții ale proprietății					
5	Localizare	Frumușica, Boscoteni	Frumușica, Rădeni	Flămânzi, central	Frumușica, periferie
	Corecție (%)		0	5	5
	Corecție (eur/mp)		0	0.255	0.05
	PREȚ CORECTAT (eur/mp)		2.57	5.355	1.04
6	Suprafața	348	1800	5400	4500
	Corecție (%)		5	10	10
	Corecție (eur/mp)		0.13	0.54	0.10
	PREȚ CORECTAT (eur/mp)		2.70	5.89	1.15
7	Utilități	en. el.	similar	similar	fără
	Corecție (%)		0	0	5
	Corecție (eur/mp)		0	0	0.05744393
	PREȚ CORECTAT (eur/mp)		2.70	5.89	1.21
8	Acces la proprietate	asfalt	asfalt	asfalt	pietruit
	Corecție (%)		0	0	5
	Corecție (eur/mp)		0	0	0.06
	PREȚ CORECTAT (eur/mp)		2.70	5.89	1.27
9	Acces la proprietate	asfalt	asfalt	asfalt	pietruit
	Corecție (%)		0	0	5
	Corecție (eur/mp)		0	0	0.06
	PREȚ CORECTAT (eur/mp)		2.70	5.89	1.33



10	Teren construit - da/nu	da	nu	nu	nu
	Corecție (%)		-10	-10	-10
	Corecție (eur/mp)		-0.27	-0.59	-0.13
	PREȚ CORECTAT (eur/mp)		2.43	5.30	1.20
Corecție totală netă (eur/mp)			0.13	0.79	0.29
Corecție netă ca % din prețul de vânzare			-5.00	5.00	21.50
Corecție totală brută (eur/mp)			0.40	1.38	0.48
Corecție brută ca % din prețul de vânzare			15.00	25.00	41.50
Număr corecții			2	3	7

1 eur	4.7625	lei
Valoare de piață teren	845.17	eur
Valoare de piață teren	4025.12	lei
Valoare de piață teren (rotunjit)	4025.00	lei

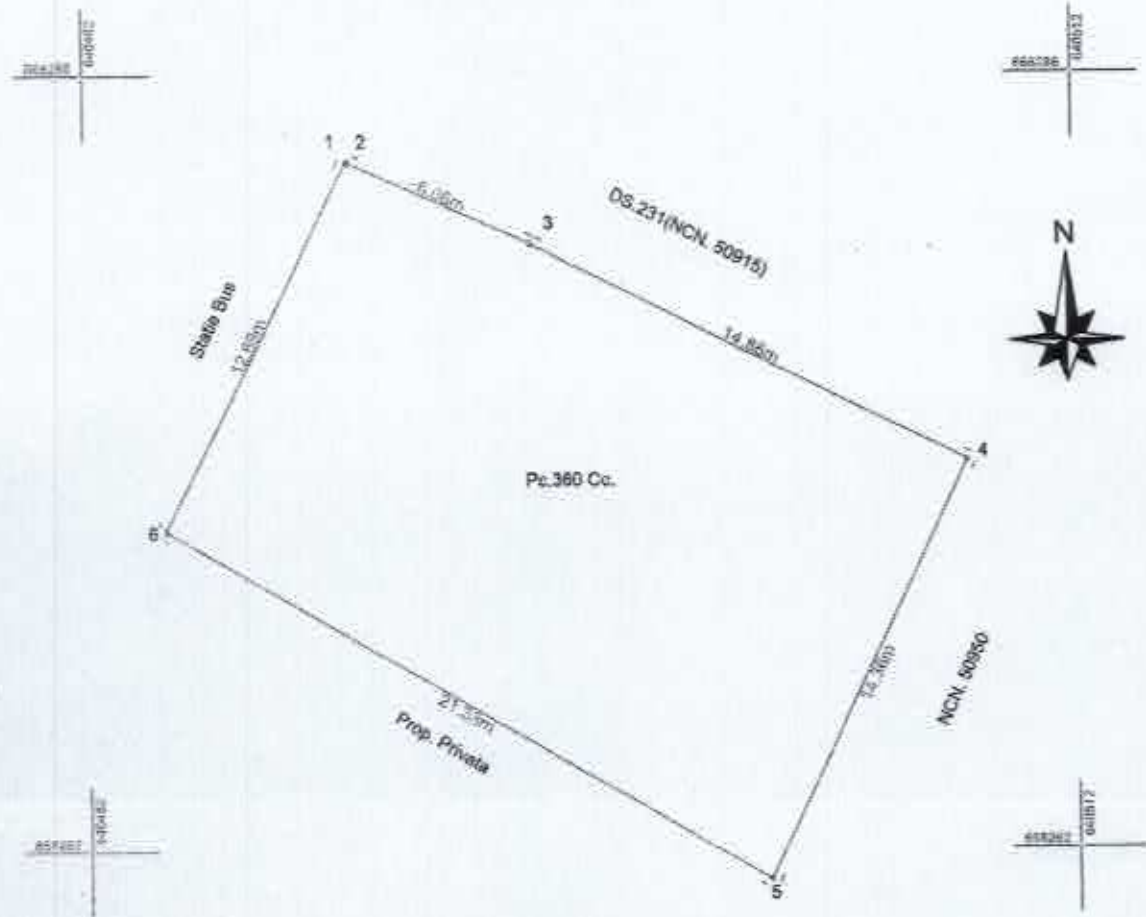


Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200

Anexa nr. 3/6.

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	288	Pc.360 Intravilan Sat Boscoteni, Com. Frumusica, Jud. Botosani
Cartea funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Frumusica	



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
350	Cc	288	
TOTAL		288	

B. Date referitoare la construcții

Cod Constr.	Destinație	Sup. construită la sol (mp)	Observatii
TOTAL			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 288 mp
Suprafața din act = 288 mp

Executanți Eduard Yeflăcă
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren
Semnătură și stampila
Data _____

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnătură și parafe
Data _____
Ștampila BCPI





Downloaded At: 11:53 11 September 2009

Copyright © 2006 John Wiley & Sons, Ltd.



Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Ltd.



[Signature]

Department of Mathematics, University of Illinois at Chicago, Chicago, IL 60607

Covariate

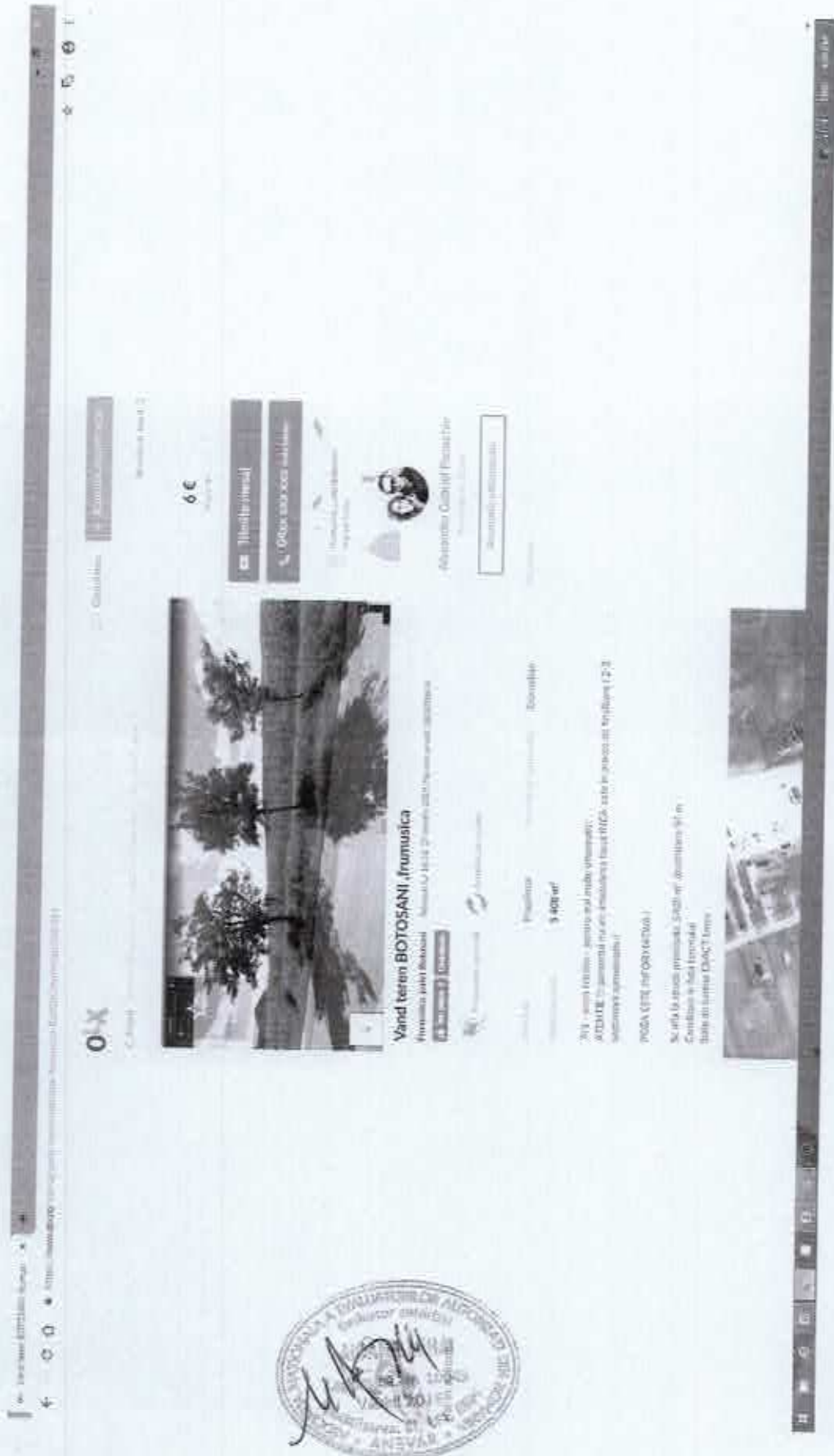
Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Ltd.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

[illegible]

Localities and Topography

Comparabilia 1-a



Comparabla III-a

Vand loc de casa în Frumusești

Principles of Cell Biology, 4th ed., Garland Science, New York, 1998.

25 000 lei

Journal Club

1

School of Business Administration, University of Illinois at Chicago, Chicago, IL 60607, USA

1999

1. *Chlorophyll a*
 2. *Chlorophyll b*
 3. *Carotenoids*
 4. *Phycocyanin*
 5. *Peridinin*
 6. *Algae*
 7. *Algae*
 8. *Algae*
 9. *Algae*
 10. *Algae*
 11. *Algae*
 12. *Algae*
 13. *Algae*
 14. *Algae*
 15. *Algae*
 16. *Algae*
 17. *Algae*
 18. *Algae*
 19. *Algae*
 20. *Algae*
 21. *Algae*
 22. *Algae*
 23. *Algae*
 24. *Algae*
 25. *Algae*
 26. *Algae*
 27. *Algae*
 28. *Algae*
 29. *Algae*
 30. *Algae*
 31. *Algae*
 32. *Algae*
 33. *Algae*
 34. *Algae*
 35. *Algae*
 36. *Algae*
 37. *Algae*
 38. *Algae*
 39. *Algae*
 40. *Algae*
 41. *Algae*
 42. *Algae*
 43. *Algae*
 44. *Algae*
 45. *Algae*
 46. *Algae*
 47. *Algae*
 48. *Algae*
 49. *Algae*
 50. *Algae*
 51. *Algae*
 52. *Algae*
 53. *Algae*
 54. *Algae*
 55. *Algae*
 56. *Algae*
 57. *Algae*
 58. *Algae*
 59. *Algae*
 60. *Algae*
 61. *Algae*
 62. *Algae*
 63. *Algae*
 64. *Algae*
 65. *Algae*
 66. *Algae*
 67. *Algae*
 68. *Algae*
 69. *Algae*
 70. *Algae*
 71. *Algae*
 72. *Algae*
 73. *Algae*
 74. *Algae*
 75. *Algae*
 76. *Algae*
 77. *Algae*
 78. *Algae*
 79. *Algae*
 80. *Algae*
 81. *Algae*
 82. *Algae*
 83. *Algae*
 84. *Algae*
 85. *Algae*
 86. *Algae*
 87. *Algae*
 88. *Algae*
 89. *Algae*
 90. *Algae*
 91. *Algae*
 92. *Algae*
 93. *Algae*
 94. *Algae*
 95. *Algae*
 96. *Algae*
 97. *Algae*
 98. *Algae*
 99. *Algae*
 100. *Algae*

1. *Staphylococcus aureus*
 2. *Staphylococcus aureus*
 3. *Staphylococcus aureus*
 4. *Staphylococcus aureus*
 5. *Staphylococcus aureus*
 6. *Staphylococcus aureus*
 7. *Staphylococcus aureus*
 8. *Staphylococcus aureus*
 9. *Staphylococcus aureus*
 10. *Staphylococcus aureus*



100

PRIMARIA COMUNEI FRUMUSICA
PRIMAR,
RADEANU CONSTANTIN

STUDIU DE OPORTUNITATE

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus pentru vânzare de către Consiliul Local Frumusica face parte din domeniu privat a comunei Frumusica și este situat în sat. Boscotenii comuna Frumusica județul Botosani, având o suprafață de 288 mp teren arabil aflat în parcela cadastrală 360 intravilan BOSCOTENI

Cap. II. MOTIVATIA SCHIMBULUI

Vanzarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu:

1. Motivația pentru componenta legislativă:

-prevederile art.38 alin.2 lit.c, alin.5 lit.b din Legea administrației publice locale nr.215/2001 actualizată, potrivit căreia Consiliul Local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate sau vandut

-prevederile art. 15 lit.e din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor republicată și actualizată, potrivit căreia se poate face vânzarea cu licitație publică terenurile destinate "pentru extinderea construcțiilor existente de către proprietar"

-prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. /2012 prin care a fost aprobat vânzarea terenului în suprafață de 288 mp teren curți construcții în parcela cadastrală 360/CC,

2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale vânzării terenului în suprafață de 288mp este pentru obținerea de venituri pentru consiliul local precum și dezvoltarea zonei prin investiții realizate de către comparator eventual formarea unor noi locuri de muncă

- cumparatorul va achita costurile privind intocmirea actelor

- Prin vanzarea de teren in parcela 360/CC trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului in sarcina familiei cumparatorului (inclusiv cele de mediu).

3. Motivația pentru componenta de mediu:

Cumparatorul va avea obligația , să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Vanzarea transferă responsabilitatea viitorului proprietar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

-luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;

-utilizarea durabilă a resurselor;

-gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

Cumparatorul va plăti autorității administrație locale sumele alocate de către consiliul local pentru studii și alte cheltuieli privind actele necesare

Cap. V. MODALITATEA DE ACORDARE A VANZĂRII

În conformitate cu prevederile art. 15 lit.e din Legea nr.50/1991 republicată și actualizată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, terenului în suprafață de 288mp SE POT EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII ULTERIOR INTOCMIREA ACTULUI DE VANZARE CUMPARARE SI A LEGISLATIEI IN VIGOARE..

ARHITECT ȘEF
ING. OPRISANU MIHAI



CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă cu strigare a unui teren extravilan în suprafață de 348 mp, situat în parcela cadastrală 360 și 359, proprietatea privată a comunei Frumușica, situat în intravilanul localității Boscoteni, aflat în administrarea Consiliului local Frumușica.

1. Datele de identificare ale proprietarului organizator al procedurii:

Consiliul Local Frumușica, județul Botoșani; Cod fiscal 3373322; Tel. 0231554124; Fax. 0231554124; E-mail. *primariafrumusica@yahoo.com*.

2. Obiectul licitației :

Obiectul licitației publice deschise cu strigare îl constituie vânzarea unui teren extravilan în suprafață de 348 mp, situat în parcela cadastrală 360 și 359, proprietatea privată a comunei Frumușica, situat în intravilanul localității Boscoteni, aflat în administrarea Consiliului local Frumușica.

Datele de identificare sunt prevăzute în schița anexată la prezentul caiet de sarcini.

3. Motivația vânzării:

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri – terenuri sunt următoarele :

- prevederile art.10, prevederile art.123 alin.1,2,3 și 4 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare conform cărora „**Art. 123. - (1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.**

(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

(3) Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(4) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (3) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”

- prevederile art.5, alin.(2) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare conform căruia „Dreptul de proprietate privată al statului sau unităților administrativ - teritoriale asupra bunurilor din domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, dacă legea nu dispune astfel”.

- Hotărârea Consiliului Local Frumușica cu 27/24.06.2009 privind inventarul public și privat al comunei;

Având în vedere că pe acest teren exista o construcție aparținând unei persoane fizice prin derogare Consiliul local Frumușica va aplica prevederile art. 123 alin. (3) și (4) notificând persoana în cauză și respectând termenele prevăzute de lege apoi dacă persoana în cauză nu își exprima opțiunea de cumpărare în termenul prevăzut de 15 zile se va proceda la organizarea unei proceduri de licitație publice conform legislației în vigoare.

Sumele obținute din vânzarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local Frumușica.

Prin vânzarea terenului, Consiliul Local Frumușica urmărește amenajarea zonei din punct de vedere urbanistic, echiparea și servirea edilitară, intrarea în legalitate a unor proprietari de construcții etc.

4. Elemente de preț

Prețul de pornire al licitației publice deschise cu strigare, pentru vânzarea terenului în suprafață de 348 mp, este de 11,57 lei/mp (valoare fără TVA), conform Raportului de evaluare întocmit de ing. Aioanei Mihai expert evaluator, calculat astfel :

Suma totală a terenului 348 mp X 11,57 lei/mp = 4.025 lei

Pasul de strigare la licitație este de 100 lei .

5. Criteriul de atribuire:

Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației .

6. Quantumul și natura garanțiilor :

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în quantum de 1.500 lei .

Garanția de participare se depune prin Ordin de plată bancar depus în contul beneficiarului, Consiliul local Frumușica, cod fiscal 3373322, cont RO95TREZ5065006XXX000247 deschis la Trezoreria Municipiului Botoșani sau în numerar la casieria Consiliului Local Frumușica.

Garanția de participare la licitație în sumă de 1.500 lei, depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare – cumpărare, urmând ca după această dată garanția să constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

Modalitatea de plată:

Valoarea adjudecată va fi achitată integral până la data semnării contractului de vânzare - cumpărare la un Notariat public, prin virament în contul IBAN RO92TREZ50621390207XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Botoșani sau în numerar la casieria Consiliului local Frumușica.

7. Condiții de mediu

Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

8. Condiții de participare la licitație

Participarea la licitația publică deschisă cu strigare este permisă persoanelor fizice și juridice române legal constituite care îndeplinesc următoarele condiții:

a) pentru persoane juridice:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecător sindic;

- societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor locale precum și la bugetul consolidat de stat;

b) pentru persoane fizice: și-au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor locale .

9. Desfășurarea licitației publice deschise cu strigare:

9.1. Calendarul licitației:

Lansarea anunțului publicitar la data de

Documentele se pot procura începând cu data de, ora, de la sediul

Consiliului local Frumușica, localitatea Frumușica, comuna Frumușica, județul Botoșani.

Termenul limită de depunere a ofertelor, ora, la sediul Consiliului local .

Deschiderea licitației în data de, ora la sediul Consiliului local .

Până la data și ora limită, se vor depune la sediul Consiliului local Frumușica documentele de capabilitate însoțite de Scrisoarea de înaintare - formular Anexa nr. 2.

În ziua de..... ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Comisia de licitare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

Deciziile comisiei de licitație se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți.

Licitația se continuă numai după ce Comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de capabilitate de către cel puțin 2 ofertanți.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Comisia de licitație întocmește procesul verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse de ofertanți, în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor, ofertanții prezenți, ofertanții respinși, ofertanții acceptați, respectiv observații ale ofertanți respinși.

Președintele comisiei de licitație conduce licitația astfel:

- Se anunță prețul de pornire la licitație 4.025 lei;

- Se anunță pasul de licitație 100 lei;

- Dacă se oferă prețul de pornire al licitației, președintele comisiei de licitație va crește prețul cu câte un pas de licitare, până când unul dintre ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare;

- în cursul ședinței de licitație ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei de licitație;

- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare preț;

- președintele comisiei de licitație anunță adjudecatarul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de licitație, semnat de către comisie și de către toți ofertanții;

- în termen de 3 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației, comisia de licitație va întocmi un Raport al procedurii pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite.

Ulterior se va proceda la informarea ofertanților.

- Ofertantul cistigator v-a achita integral suma licitata în termen de 15 zile calendaristice în caz contrar perzind dreptul de a încheia actul de vânzare-cumpărare.

- Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în termen de 30 de zile calendaristice de la finalizarea licitației.

9.2. Achitarea prețului de vânzare - cumpărare a terenului:

Plata contravalorii terenului se va face integral până la data semnării contractului de vânzare - cumpărare la un Notariat public.

9.3. Depunerea documentelor de calificare:

I. pentru persoane juridice :

Ofertanții vor depune, până la data de, orele....., în plic sigilat, la sediul organizatorului Consiliul local Frumușica, Registratură, următoarele documente :

- dovada achitării garanției de participare la licitație , în sumă de 1.500 lei.

- dovada achitării caietului de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, în sumă de 50 lei;

- copie xerox de pe actul constitutiv al societății (statutul/contract);

- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către DGFP , care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;

- certificat de înregistrare fiscală de la Registrul Comerțului, CUI;
- situații financiare la data de 31.06.2019(bilanț , bilanță) vizate de DGFP;
- Dovada că nu sunt în litigiu cu Consiliul local Frumușica, aceasta eliberându-se la cerere de la sediul Consiliului local Frumușica;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Compartimentul Impozite și taxe locale din cadrul Primăriei Frumușica, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al comunei Frumușica sau din localitatea de domiciliu;
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;
- declarație de participare – formular Anexa nr. 3.

II. pentru persoane fizice:

- dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de 1.500 lei .
- dovada achitării caietului de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației în sumă de 50 lei;
- dovada că nu sunt în litigiu cu Consiliul local Frumușica, aceasta eliberându-se la cerere de la sediul Consiliului local Frumușica;
- copie xerox BI/CI sau act de reprezentare în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Compartimentul Impozite și taxe locale din cadrul Primăriei Frumușica, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al comunei Frumușica sau din localitatea de domiciliu;
- declarație de participare – formular Anexa nr. 3.

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

Documentele de capacitate se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica :

LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU STRIGARE A UNUI TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 348 mp, AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI FRUMUȘICA, JUDEȚULUI BOTOSANI

A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE, ORA.....

Anexat la plicul cu documente de capacitate se depune Scrisoarea de înaintare, conform formularului - Anexa nr. 2

Garanția de participare la licitație se pierde, în întregime, în cazul în care ofertantul:

- revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia;
- fiind declarat adjudecat nu încheie contractul de vânzare - cumpărare în termenul impus de vânzător prin prezenta documentație;
- nu plătește întreaga sumă adjudecată în urma licitației precum și celelalte obligații stipulate în contractul de vânzare – cumpărare, la termenul stabilit de vânzător.

Organizatorul licitației se obligă la restituirea garanției de participare depuse de ofertanții necâștigători în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător

Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Consiliului Local Frumușica în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 cinci zile de la data înregistrării acestora.

10. Obligațiile părților:

10.1. Vânzătorul are următoarele obligații:

- a. să predea cumpărătorului bunul vândut pe bază de proces - verbal de predare /primire;
- b. vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare – cumpărare;
- c. de asemenea, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat,

d. vânzătorul nu răspunde de viciile ascunse.

10.2. Cumpărătorul are următoarele obligații:

- a. să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată în termenul prevăzut de beneficiar;
- b. să plătească cheltuielile vânzării: cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare, onorariul notarial și alte cheltuieli efectuate în acest scop;
- c. să realizeze investițiile propuse, cu respectarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- d. să poarte întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului, PS.I și a persoanelor.
- e. căile de acces către imobilul care face obiectul vânzării se folosesc în comun cu entitățile dispuse în zonă potrivit prevederilor legale, iar întreținerea acestora în bună stare de funcționare se va face de către cumpărător pe cheltuiala sa.
- f. să achite integral debitele față de bugetul local și toate taxele ce decurg după încheierea contractului de vânzare - cumpărare.

11. Dispoziții finale

11.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare -cumpărare.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare - cumpărare Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare - cumpărare în forma autentică.

Părțile se vor prezenta în termen de 30 de zile de la adjudecare la un birou notarial pentru încheierea în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

11.2. Precizări privind formele de comunicare și limba folosită:

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a căror formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

Anexe care fac parte integrantă din prezenta documentație:

- Schița de amplasare a terenului - Anexa nr. 1;
- Model Scrisoare de înaintare - Anexa nr. 2 la Caietul de sarcini;
- Model Declarație de participare - Anexa nr. 3 la Caietul de sarcini.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
TICAN DUMITRU**

**CONTRASEMNAT,
SECRETAR COMUNA
ANTON PETRU**

PRIMARIA COMUNEI FRUMUSICA
PRIMAR,
RADEANU CONSTANTIN

STUDIU DE OPORTUNITATE

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus pentru vânzare de către Consiliul Local Frumusica face parte din domeniu privat a comunei Frumusica și este situat în sat. Boscoteni comuna Frumusica județul Botosani , având o suprafață de 288 mp teren arabil aflat în parcela cadastrală 360 intravilan BOSCOTENI

Cap. II. MOTIVATIA SCHIMBULUI

Vanzarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu:

1. Motivația pentru componenta legislativă:

-prevederile art.38 alin.2 lit.c, alin.5 lit.b din Legea administrației publice locale nr.215/2001 actualizată, potrivit căreia Consiliul Local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate sau vandut

-prevederile art. 15 lit.e din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor republicată și actualizată, potrivit căreia se potate face vânzarea cu licitație publică terenurile destinate "pentru extinderea construcțiilor existente de către proprietar"

-prevederile Hotărârii Consiliului Local nr /2012 prin care a fost aprobat vânzarea terenului în suprafața de 288 mp teren curți construcții în parcela cadastrală 360/CC,

2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale vânzării terenului în suprafața de 288mp este pentru obținerea de venituri pentru consiliul local precum și dezvoltarea zonei prin investiții realizate de către comparator eventual formarea unor noi locuri de muncă

- cumparatorul va achita costurile privind intocmirea actelor

- Prin vanzarea de teren in parcela 360/CC trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului in sarcina familiei cumparatorului (inclusiv cele de mediu).

3. Motivația pentru componenta de mediu:

Cumparatorul va avea obligația , să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Vanzarea transferă responsabilitatea viitorului proprietar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

-luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluării solului si a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;

-utilizarea durabilă a resurselor;

-gestionarea eficientă a deșeurilor si menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

Cap. IV. ELEMENTE DE PRET

Cumparatorul va plăti autorității administrație locale sumele alocate de catre consiliul local pentru studii s-au alte cheltuieli privind actele necesare

Cap. V. MODALITATEA DE ACORDARE A VANZARII

În conformitate cu prevederile art. 15 lit.e din Legea nr.50/1991 republicată si actualizată privind autorizarea executării construcțiilor si unele măsuri pentru realizarea locuințelor, terenului în suprafață de 288mp SE POT EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII ULTERIOR INTOCMIREA ACTULUI DE VANZARE CUMPARARE SI A LEGISLATIEI IN VIGOARE..

ARHITECT ȘEF
ING. OPRISANU MIHAI



HOTĂRÂREA Nr.

Cu privire la aprobarea vânzării unei suprafețe de teren în suprafața de 348 mp, aparținând domeniului privat al comunei Frumușica, situat în intravilanul satului Boscoleni, comuna Frumușica, parcela cadastrală 360, precum și aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini care stau la baza vânzării sus menționate

Consiliul local al comunei Frumușica, județul Botoșani, întrunit în ședință ordinară din data de 28.06.2019;

Luând spre dezbatere și analiză, proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării unei suprafețe de teren în suprafața de 348mp, aparținând domeniului privat al comunei Frumușica, situat în extravilanul comunei Frumușica, parcela cadastrală 360 și 359, precum și aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini care stau la baza vânzării sus menționate

Analizând raportul de specialitate, expunerea de motive a primarului

Văzând raportul de avizare a Comisiei de specialitate a consiliului local ;

În conformitate cu prevederile art.123 alin.1, 2, 3 și 4 din Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată;

Potrivit prevederilor art.36, alin."4", lit. "d", din Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul art.45 din Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată,

Hotaraste:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 348 mp, identificat în parcela cadastrală nr. 360 și 359, proprietatea privată a comunei Frumușica, în conformitate cu prevederile art.123 alin.1, 2, 3 și 4 din Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată;

Art.2. Prețul de pornire a vânzării terenului este de 4025 Lei, conform Raportului de evaluare a terenului, întocmit de Aioanei Mihai, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aproba studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenului, identificat în parcela cadastrală 360 și 359, în suprafața de 348 mp, proprietatea privată a comunei Frumușica, situat în extravilanul comunei Frumușica, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aproba caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică a terenului, identificat în parcela cadastrală 360 și 359, în suprafața de 348 mp, proprietatea privată a comunei Frumușica, situat în extravilanul comunei Frumușica, conform anexei nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Primarul Comunei Frumușica v-a asigura executarea prevederile din prezenta hotărâre, prin compartimentele din subordine.

Data astăzi: 28.06.2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
TICAN DUMITRU

CONTRASEMNAT,
SECRETAR COMUNA
ANTON PETRU

