

a statului și a reducerii creditării bancare, ca urmare a restricțiilor impuse de Banca Națională, dar și a politicii prudente a băncilor.

Cu toate că pentru elaborarea prezentului raport de evaluare a fost întreprinsă o amplă cercetare de piață, nu a fost identificat nici un anunț de cumpărare pentru o astfel de proprietate. Un alt indiciu cu privire la faptul că cererea pentru astfel de proprietăți este extrem de redusă este și perioada îndelungată în care anunțurile de vânzare pentru asemenea terenuri rămân valabile.

Aceste aspecte nu sunt, însă, extrem de relevante, având în vedere că un potențial cumpărător caută un anumit tip de astfel de proprietate, în funcție de specificul activității sale, fiindu-i mai dificil să selecteze o proprietate dintre cele oferite de proprietari, decât să întreprindă pe cont propriu o căutare a unei proprietăți adecvate necesităților sale.

O altă categorie de potențiali cumpărători este dintre aceia care dețin disponibilități bănești și care doresc să facă o investiție în scop speculativ.

Echilibrul pieței

Începând cu anul 2008, piața pentru astfel de proprietăți imobiliare a cunoscut un declin, care s-a accentuat din ce în ce mai mult, în contextul contracției înregistrate de sectorul de activitate în care acestea sunt utilizate.

Această perioadă este cu atât mai nefastă cu cât ea vine după o perioadă de avânt economic în care foarte multe persoane și-au achiziționat prin credite bancare astfel de proprietăți, datorită anvergurii pe care o căpătase activitatea lor, o mare parte dintre ei regăsindu-se astăzi în imposibilitatea de a mai face față ratelor la creditele bancare.

Ca urmare a acestor evenimente, pe piață sunt oferite în prezent destul de multe astfel de proprietăți la niște prețuri destul de mici.

Analizând cererea existentă pentru proprietăți de tipul celor evaluate cu oferta actuală și anticipată, se poate trage concluzia că piața este în declin, însă ritmul de scădere a prețurilor a scăzut, apropiindu-se de limita de jos a curbei prețurilor, astfel încât este de așteptat ca tendința să se inverseze destul de curând, mai ales dacă se vor relaxa condițiile de creditare.

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare, și anume, zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și utilizatorilor.

Aspecte economico-sociale

Județul Botoșani este situat în zona de nord-est a României, în zona de contact dintre Câmpia Moldovei și Podișul Sucevei și este străbătut de drumurile naționale principale DN 28B Târgu-Frumos - Hârlău - Botoșani și DN 29 Iași - Săveni - Manoleasa precum și DN 29D Botoșani - Ștefănești, fiind unul din județele cu dezvoltare economică cea mai scăzută din Moldova.

Agricultura reprezintă principala ramură economică a județului și concentrează

cea mai mare parte a forței de muncă. 80% din suprafața totală a județului o reprezintă suprafața agricolă, cu 63% din populație trăind în mediul rural.

Industria este reprezentată în principal de întreprinderi de confecții și textile, aparate electrice de joasă și medie tensiune, filaturi, societăți de fabricare a mobilei, societăți de prelucrare a produselor din carne și societăți de industrializarea laptelui.

Lipsa formelor de relief caracteristice unui turism de anvergură (munte, mare) a făcut ca puținul turism existent în județ să se asocieze mai mult factorului cultural, dezvoltându-se o rețea turistică spre locurile de baștină ale unor mari personalități ale culturii românești.

Comerțul de mărfuri a avut o scădere în ultimul an, din cauza scăderii puterii de cumpărare a populației. Deși județul Botoșani are frontiera cu Moldova și Ucraina, volumul schimburilor de mărfuri cu aceste state este nesemnificativ.

Evoluția viitoare a dezvoltării economice va influența și comerțul din județ.

Date despre localitate

Frumușica (în maghiară Szvorest/Frumusika) este o comună în județul Botoșani, format din satele Boscoteni, Frumușica (reședința), Rădeni, Storești, Șendreni și Vlădeni-Deal.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Frumușica se ridică la 5.657 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 6.117 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (94,96%). Pentru 4,03% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (95,42%). Pentru 4,03% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Comuna Frumușica nu are activitate industrială, mai ales datorită distanței mai de municipiul reședință de județ. De altfel, comuna Frumușica este situată la limita de județ. Veniturile populației sunt reduse, dintre cei angajați cea mai mare parte având salariul minim pe economie, o altă parte fiind șomeri sau asistați social, iar o altă parte semnificativă fiind plecați la muncă în străinătate. Activitățile principale ale populației sunt agricultura și creșterea animalelor.

Satul Rădeni este unul dintre satele comunei Frumușica.

Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată se află într-o zonă centrală a localității Rădeni. În imediata vecinătate a proprietății evaluate se află câteva terenuri libere cu diferite categorii de folosință și câteva case unifamiliale.



CAP. AL-IV-LEA. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber

Cea mai bună utilizare este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară. Cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

Stabilitatea unei arii de piață, utilizarea viitoare a terenului și trendul valorii rezultă din analiza cartierului sau a zonei. Caracteristicile fizice, cum ar fi tipul construcțiilor, configurația străzilor, solul, vegetația și dimensiunile lotului de teren conduc la identificarea zonelor de utilizare a terenului.

Așa cum a fost arătat și mai înainte, în imediata vecinătate a proprietăților subiect se află concentrate mai multe proprietăți de tip rezidențial, precum și câteva terenuri libere, disponibile pentru o dezvoltare viitoare.

Zonele în care se află proprietatea subiect este înconjurată de proprietăți de tip rezidențial, astfel încât nu se conturează nici o tendință de schimbare a aspectului zonei, fiind de presupus că zona își va păstra caracteristicile și în viitor.

Cea mai bună utilizare a unui lot de teren este conturată de forțele competitive care acționează pe piață și care fundamentează și valoarea de piață. Aceste forțe sunt dinamice, ele exercitând presiuni asupra activităților umane și sunt, la rândul lor, afectate de aceste activități.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- Permisă legal;
- Posibilă fizic;
- Fezabilă financiar;
- Maximum productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite).

Având în vedere caracteristicile și amplasamentul terenului evaluat, se apreciază că singura utilizare rezonabilă a terenului evaluat este cea actuală, însă, datorită numărului redus de informații cu privire la vânzările de terenuri și de clădiri în zonă, precum și a diferenței mici de pret datorată utilizărilor diferite, evaluatorul a apreciat că nu se impune analiza celei mai bune utilizări, fiind utilizate comparabile având utilizări diferite.

Valoarea de piață a concesiunii

Având în vedere că pe piața locală nu există informații cu privire la concesiunări de proprietăți similare și nici închirieri de astfel de proprietăți, evaluatorul a procedat la estimarea valorii de piață a concesiunii prin metoda capitalizării rentei funciare, estimând valoarea de piață a terenului, care a fost înmulțită cu o rată de capitalizare calculată pe baza informațiilor de pe piața imobiliară din satul Belcești, județul Iași, localitate apropiată ca și caracterici de piața imobiliară din localitatea Rădeni în care au fost disponibile informații credibile cu privire la vânzări și închirieri de terenuri similare.

Estimarea valorii de piață a terenului s-a făcut prin metoda comparației directe, iar estimarea valorii de piață a clădirii prin abordarea prin cost.

Comparația directă

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

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi.

Pentru aplicare acestei tehnici, în urma analizei de piață au fost selectate un număr de comparabile, după cum urmează:

1. Teren intravilan în suprafață de 2.400 mp., situat în comuna Frumusea, la 700 m de drumul european E58, având o deschidere de 33 ml și o adâncime de 73 ml., oferit spre vânzare pe site-ul www.lajumate.ro la un preț de 5.000 euro;

Loc de casa 2400mp

Frumusea, Botosani Acum o săptămână **5.000 EUR**





Zona

Tip teren

Clasificare teren

Suprafață teren (m²)

Periferie

Teren construcții

Intravilan

2400

De vanzare loc de casa in comuna Frumusica, situat la 700 de metri de strada europeana E58.

Suna acum, pret negociabil!

Terenul are lungimea de 73 mp si latimea de 33 mp.

Tel. 0742.642.148

<https://lajumate.ro/loc-de-casa-5925221.html>

2. Teren intravilan în suprafață de 1.800 mp., situat în intravilanul orașului Darabani, oferit spre vânzare pe site-ul www.lajumate.ro, la un preț de 11.000 euro;

18 ari de pamant pentru casa, in Comuna Frumusica

Frumusica, Botosani Acum 6 zile **11.000 EUR**





Zona

Tip teren

Clasificare teren

Suprafață teren (m²)

Front stradal (metri)

Utilități

Periferie

Teren construcții

Intravilan

1800

150

Nu

Preț negociabil

Se vand 18 ari de pamant pentru casa, in Comuna Frumusica, Judetul Botosani, la 150 m de strada principala. Facilitati: fantana, loc pentru gradina, zona linistita, vecini agreabili, pretul este usor negociabil, livada tanara fructifera, posibilitate de racordare la canalizare si apa potabila. telefon: 751695790 (Mioara) sau: 755248477 (Angela).

Tel. 0751.695.790

<https://lajumate.ro/18-ari-de-pamant-pentru-casa-in-comuna-frumusica-5908888.html>

3. Teren intravilan în suprafață de 6700 mp., situat în intravilanul satului Văculești, la șosea, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro, la un preț de 2 euro/mp.;





Vand teren intravilan Flamanzi BT cu deschidere la soseaua nationala

Flamanzi, judet Botosani Adaugat La 17:22, 28 august 2017, Numar anunt: 82561870

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / Intravilan

Suprafata utila **2 500 m²**

Vand 2500mp teren intravilan oras Flamanzi, judetul Botosani.

Terenul este situat la intrarea in Flamanzi (dinspre Frumusica), cu deschiderea de 12,53m la soseaua nationala, vis-a-vis de statia de autobuz. Ideal pentru casa.

Pret 50.000 lei usor negociabil. Pentru detalii, rog sunati.

50 000 lei Negociabil

• **0752 130 118**

Flamanzi, judet Botosani
Vezi pe harta

Mihai

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-flamanzi-bt-cu-deschidere-la-soseaua-nationala-ID5Aq74.html#ecd6a209e7>

Întrucât terenurile identificate nu sunt identice cu terenul proprietății subiect, în cadrul comparației directe, va fi utilizată analiza pe perechi de date, pentru cuantificarea diferențelor dintre suprafețele de teren comparabile și terenul aferent proprietății subiect.

Având în vedere că toate comparabilele reprezintă oferte de vânzare, iar prețurile sunt negociabile, toate prețurile au fost corectate cu 10%, reprezentând marja de negociere estimată conform analizei de piață efectuate.

Toate terenurile sunt intravilane și au posibilitatea de a fi utilizate pentru agricultură sau pentru construcția unei case.



Proprietatea imobiliară subiect este amplasată în localitatea Rădeni. Comparabilele 2 și 3 au o localizare mai bună decât a proprietății subiect, în timp ce comparabila 1 are o localizare similară. Selectând comparabilele 2 și 3, se poate cuantifica această diferență astfel:

$$- \frac{3,92 - 1,87}{3,92} \times 100 = 52,30\% \text{ pentru această diferență;}$$

Caracteristicile fizice sunt similare cu ale proprietății subiect pentru toate comparabilele.

Atât proprietatea subiect, cât și comparabilele 1 și 3 dispun doar de curent electric, în timp ce comparabila nr. 2 dispune și de apă și canalizare. Selectând comparabilele 1 și 2, se poate cuantifica această diferență astfel:

$$- \frac{2,62 - 1,87}{2,62} \times 100 = 28,63\% \text{ pentru această diferență;}$$

Valoarea de piață a terenului evaluat este de 1,87 euro/mp, valoare obținută în toate cele 3 cazuri. Valoarea de piață a suprafeței de 459 mp este de 858 euro, echivalentul a circa 3.945 lei.

Abordarea prin cost

În această abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similare construite. Prin urmare, în aplicarea abordării prin cost, evaluatorul încearcă să estimeze diferența pe care o percepe un cumpărător între clădirea din cadrul proprietății evaluate și o clădire nou construită, cu utilitate optimă. Evaluatorul estimează costul de a construi o reproducere sau un substitut pentru structura existentă și îmbunătățirile amplasamentului (incluzând costuri directe, costuri indirecte și un profit antreprenorial adecvat). Apoi va scădea tipurile de deprecieri evaluate din costul de reconstruire sau din costul de înlocuire a structurii la data efectivă a evaluării.

Clădire Han Rădeni

Costul de reconstruire brut al hanului a fost estimat pe baza Catalogului de reevaluare Matrix Rom nr. 116, cost 01.01.1965, reeditat în 1995, Fișa nr. 15, care furnizează o valoare de 665 lei vechi/mp. de arie desfășurată pentru construcții și 25 lei vechi/mp. de arie desfășurată pentru instalația de apă, la care se adaugă 70 lei vechi/mp. de arie desfășurată pentru clădire independentă parter, rezultând un cost de 760 lei vechi/mp. de arie desfășurată, deci 176.320 lei vechi pentru aria desfășurată de 232 mp. a clădirii, valoare care se actualizează cu indicele de actualizare de 26.219,603, conform Buletinului documentar pentru expertiză tehnică ediția iulie 2017, rezultând suma de 4.623.040.400,96 lei vechi, deci 462.304,04 lei noi. Costul astfel obținut a fost indexat cu indicele de inflație de 100,84%, valabil pentru perioada martie-iulie 2017, conform site-ului Institutului Național de Statistică, rezultând un cost de nou de 466.187,39 lei.



Costul de reconstruire brut han = 466.187 lei

Vârsta cronologică = 91 ani

Vârsta efectivă = 91 ani

Durata de viață totală = 100 ani

Uzura fizică = $91/100 \cdot 100 = 91\%$

Deprecierea fizică = 424.230 lei

Deprecierea fizică totală	424.230 lei
Costul de construire total	466.187 lei
Costul de construire rămas (după aplicarea deprecierei fizice)	41.957 lei

Nu a mai fost identificată nici o altă formă de depreciere.

Valoarea de piață clădire han = 41.957 lei

Beci

Costul de reconstruire brut al beciului a fost estimat pe baza Tabelor de costuri IROVAL pentru construcții speciale, care furnizează un cost de 315,60 euro/mc pentru o fosă septică, construcție specială apreciată ca fiind cea mai apropiată de beci. Având în vedere suprafața construită de 64 mp a beciului și înălțimea sa de 2,40 m, rezultă un volum de 153,6 mc, volum căruia îi corespunde un cost de 48.476,16 euro

Costul de reconstruire brut beci = 222.787 lei

Vârsta cronologică = 91 ani

Vârsta efectivă = 89 ani

Durata de viață totală = 90 ani

Uzura fizică = $89/90 \cdot 100 = 99\%$

Deprecierea fizică = 220.559 lei

Deprecierea fizică totală	220.559 lei
----------------------------------	--------------------



Costul de construire total	222.787 lei
Costul de construire rămas (după aplicarea deprecierii fizice)	2.228 lei

Nu a mai fost identificată nici o altă formă de depreciere.

Valoarea de piață beci = 2.228 lei

Valoarea de piață a proprietății subiect este dată de valoarea de piață a terenului, plus valoarea de piață a construcțiilor:

Valoarea de piață proprietate imobiliară = 3.945 + 41.957 + 2.228 = 48.130 lei

Pentru estimarea valorii de piață a concesiunii, s-a recurs la abordarea prin venit, valoarea de piață a concesiunii fiind obținută prin înmulțirea valorii de piață cu o rata de capitalizare calculată pe baza datelor de piață.

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului.

În speță, au fost utilizate ca informații de piață privind închirierile de case. Având în vedere că în județul Botoșani nu au fost găsite informații cu privire la închirierea de astfel de case, cercetarea de piață a fost extinsă în zone similare din județul Iași, fiind luată în considerare o casă în suprafață de 100 mp. situată în sat Belcești, oferită spre închiriere cu 500 lei/lună.

Casa de închiriat

Iași, județ Iași [Adaugat de pe telefon](#) La 17:53, 27 noiembrie 2016, Numar anunt: 94307602
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Camere	<u>3 camere</u>
Suprafata utila	<u>100 m²</u>	Locuinta mobilata / utilata	<u>Complet</u>

Inchiriez casa la țara ,in Belcești ,cu teren,vie,pomi,complet mobilată .

500 lei Negociabil

- **Trimite mesaj**
- **0769 677 671**

Iași, județ Iași
Vezi pe harta

[Adrian](#)

<https://www.olx.ro/oferta/casa-de-inchiriat-ID6nHIm.html#f42f311816>

VBE = 6.000 lei



Această casă s-ar putea vinde cu circa 100.000 lei, pretul cerut de proprietari fiind de 24-25.000 euro, negociabil, marja de negocieri fiind de circa 10%, conform studiului de piață:

Casa de vânzare Belcești

Belcești, județ Iași [Adaugat de pe telefon](#) La 09:41, 15 decembrie 2016, număr anunț: 101840440

[Actualizează anunțul](#)

Oferit de	Proprietar	Camere	4 sau mai multe
Suprafața utilă	130 m²	Locuința mobilată / utilată	Complet

Casa de vânzare comună Belcești, jud. Iași, complet utilată, cu 4 camere, baie, bucatărie de vară, suprafață construită 130 mp. Teren 1700mp cu vie și pomi fructiferi, fosa, fântână, apă rețea. Se acceptă și schimb cu apartament sau garsoniera în Iași.

Opțional mai sunt 2 ha de teren arabil de vânzare.

Anunț adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro,
disponibilă pentru Android, iOS, și Windows Phone



24 900 € Negociabil

- [Trimite mesaj](#)
- **0722 500 059**

Belcești, județ Iași
[Vezi pe hartă](#)

Eduard Hristea

<https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-belcesti-ID6TjIK.html#bd25f1b175;promoted>

Pornind de la formula de calcul **Valoare = Venit/Rata de capitalizare**, se poate determina rata de capitalizare prin împărțirea venitului brut la valoarea de piață, rezultatul fiind o rată de capitalizare de 6%:

$$c = 6000/100000 = 6 \%$$

Aplicând rata de capitalizare obținută în cazul proprietății subiect, se va determina valoarea venitului brut, astfel:

$$\text{VBE} = \text{Valoare de piață} \times \text{Rata de capitalizare} = 48.130 \times 6\% = 2.888 \text{ lei/an}$$



110

CONCLUZII

Valoarea de piață a concesiunii pentru proprietatea imobiliară evaluată, este, aşadar, de 2.888 lei/an.



GRILA ABORDARII IN PIATA

Elementul de COMPARATIE Denumire	Bunul evaluat Teren	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
		Teren		Teren		Teren	
Prețul de Vânzare (EURO/MP)		2,08 €		6,11 €		4,35 €	
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale		Integrale		Integrale	
Corectie pentru Drepturi de proprietate		0		0		0	
Preț corectat (EURO)		2,08 €		6,11 €		4,35 €	
Condiții ale pieței (data vânzării)		oferta aug 2017		oferta aug 2017		oferta aug 2017	
Corectie pentru condiții ale pieței%		-10%		-10%		-10%	
Corectie		- 0,21 €		0,61 €		-	
Preț corectat		1,87 €		5,50 €		3,92 €	
Intravilan/Extravilan	Intravilan	Intravilan		Intravilan		Intravilan	
Corectii %		0,00%		0,00%		0,00%	
Corectie		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Preț corectat		1,87 €		5,50 €		3,92 €	
Utilizare		Agricola/Rezidentiala		Agricola/Rezidentiala		Agricola/Rezidentiala	
Corectii %		0,00%		0,00%		0,00%	
Corectie		0		0,00		0,00	
Preț corectat		1,87 €		5,50 €		3,92 €	
Localizarea	Radeni	similara		mai buna		mai buna	
Corectii %		0,00%		-52,30%		-52,30%	
Corectie		0,00		-2,88		-2,05	
Preț corectat		1,87 €		2,62 €		1,87 €	
Caracteristici fizice		Similare		Similare		Similare	
Corectie %		0,00%		0,00%		0,00%	
Corectie		0		0		0	
Preț corectat		1,87 €		2,62 €		1,87 €	
Utilitati		Curent electric		Curent el apa, canal		Curent electric	
Corectie %		0,0%		-28,63%		0,00%	
Corectie		0		-1		0	
Preț corectat		1,87 €		1,87 €		1,87 €	
Condiții de finanțare	cash	cash		cash		cash	
Corectie pentru stare tehnica		0%		0%		0%	
Corectie totală netă (absolut)		-0,21 lei		-3,49 lei		-2,48 lei	
Corectie totală netă (%-procentual)		-10,0%		-57,1%		-57,1%	
Corectie totală brută (absolut)		0,21 lei		3,49 lei		2,48 lei	
Corectie totală brută (%-procentual)		10,0%		57,1%		57,1%	
Se alege imobilul cu cea mai mică		1,87 €					

BOGDAN CATALIN
Legitimă Nr. 18024
Valabil 2017
Societate PE, EMI
ANEXA

108



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50068 Frumusica

Nr. cerere 58163
Ziua 17
Luna 08
Anul 2017



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Radeni, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50068	459	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50068-C1	Loc. Radeni, Jud. Botosani	S. construita la sol: 232 mp; Clădire Han RADENI, construita din caramida, acoperita cu tabla zincata, in anul 1926

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4334 / 24/02/2010		
Act Administrativ nr. 971, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (însoțit de anexa nr. 28);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) COMUNA FRUMUSICA, CIF:3373322, , domeniu public		

C. Partea III. SARCINI .

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



PRIMARIA COMUNEI FRUMUSICA
PRIMAR
RADEANU CONSTANTIN

STUDIU DE OPORTUNITATE

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

Construcția propusă pentru concesionare prin licitație publică către Consiliul Local Frumusica face parte din proprietatea publică de domeniu public a Comunei Frumusica și este situat în localitatea Radeni comuna Frumusica județul Botosani, având o suprafață de 232mp, și un beci în suprafața de 64 mp Suprafața de teren este situată în continuarea, este de 459 mp și suprafața construită de 232mp în total suprafața de teren este de 459 mp..

Cap. II. MOTIVATIA CONCESIUNII

Concesionarea terenului și construcției sus-menționate 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, sau persoane fizice să fie concesionate ori să fie închiriate;

-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 pot concesiona fără licitație publică terenurile destinate "pentru extinderea construcțiilor existente de către proprietar sau cu acordul acestuia"

2. Motivația pentru componenta financiară: Principalele avantaje ale concesionării terenului 459 mp și construcției în suprafață de aproximativ 232+64 mp desfasurata situat în localitatea Radeni com.Frumusica jud.Botosani

- Concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat. - Concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului și a construcției concesionate, o redevență anuală stabilită prin hotărâre a Consiliului Local.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FRUMUȘICA
JUDEȚUL BOTOSANI
COMISIA PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, FAMILIE,
ACTIVITĂȚI SOCIAL - CULTURALE, CULTE, MUNCĂ ȘI PROTECȚIE SOCIALĂ

RAPORT DE AVIZARE

Comisia pe domenii de activitate a Consiliului Local al comunei Frumușica, întrunită în ședința ordinară din luna - **SEPTEMBRIE** 2017
a luat în discuție în vederea avizării, potrivit procesului -verbal alăturat, următorul proiect de hotărâre:

-Proiect de Hotărâre privind :

1. Concesionarea prin licitație publică a proprietății imobiliare Han Rădeni..

În urma discuțiilor purtate în plenul comisiei rezultă că proiectul de hotărâre sus menționat este oportun și necesar.

În acest sens comisia avizează favorabil Proiectul de Hotărâre sus menționat și propune prezentarea în ședința ordinară a Consiliului Local al Comunei Frumușica din data de 29.09.2017

S-a realizat prezentul în conformitate cu Legea 215/2001, Legea organizării și funcționării administrației publice locale.

COMISIA

1. BALAȘEI VIOLETA -PREȘEDINTE

2. HUȚUȚĂȘU IOAN-SECRETAR

3. FOCA GHEORGHE-MEMBRU

4. BALAȘANU ȘTEFAN-MEMBRU

5. LÎNĂ PETRU-MEMBRU

ROMANIA

JUDETUL BOTOȘANI

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FRUMUȘICA

COMISIA nr.1 Domeniul dezvoltare economică - socială, buget, finante, amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, protecția mediului, turism, gospodărie comunală, servicii și comerț.

R A P O R T

Analizînd proiectul de hotărâre cu privire la concesionarea prin licitație publică a hanului Rădeni, precum și Raportul compartimentului de specialitate din aparatul de specialitate al primarului comunei Frumușica,

- Avînd în vedere prevederile :
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune a bunurilor publice,

În temeiul art. 44, din Legea Administrației Publice locale nr.215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

AVIZEAZĂ FAVORABIL

Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local, dar să se stabilească persoana care se face vinovată de neadministrarea corectă a acestui bun din ultimul timp.

PRESEDINTE

SECRETAR

RAPORT

27.09.2017

In urma analizei efectuate la documentatia existenta la proiectul de hotarare privind :

- concedarea terenului " - 458 m. p. -
- ceret de teren -

Comisia juridica din cadrul consiliului local, in conformitate cu prevederile art. 56 ,pct. 4 din L 215/2001 a administratiei publice locale, completata si republicata, considera ca :

- indeplineste conditiile legale si de oportunitate
- consideram ca munca stabilita este preluata
minu.

Drept pentru care propunem :

- a fi prezentat pentru dezbatere si aprobare
in sedinta Consiliului Local

1. Vamanu Margareta

2. Guraliuc Cristian

3. Cuibar Nelu

4. Anusca Neculai

5. Onofrei Georgel

PRIMARIA FRUMUSICA

RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnatul Oprisanu Mihai avand functia de consilier in probleme de urbanism si amenajarea teritoriului la C.L. Frumusica verificand proiectul de

*hotarare privind «***privind concesiune proprietate imobiliara compusa din teren in suprafata de 459 mp situat in intravilanul satului Radeni comuna**

Frumusica .jud. Botosani parcela cadastrala 198 identificata cu nr cad. 50068, înscris în CF nr.50068 a comunei Frumusica si Han Radeni edificata pe acest teren, in suprafata construita la sol de 232mp identificata cu nr. 50068-C1

SITUAT IN SATUL RADENI, PARCELA CADASTRALA 198 , constat ca

acesta indeplineste conditiile de forma.Motivatia de fapt reflecta motivatia

adoptarii iar motivatia de drept fiind cea prevazuta de actele normative. Partea

dispozitiva nominalizeaza corect obiectivele,termenele si raspunderile

personale.Proiectul de hotarare se poate aproba in consiliu in forma prezentata.

Intocmit ,

ARHITECT SEF Ing. OPRISANU MIHAI



ROMANIA
CONSILIUL LOCAL FRUMUSICA
JUDETUL BOTOȘANI

HOTARARE Nr.53

*privind scoaterea la concesiune a iazului Boia,
luciu de apa ce aparține domeniului privat al comunei Frumușica*

Consiliul local al comunei Frumusica, județul Botoșani, întrunit în ședință ordinară din data de 29.09.2017;

Luând spre dezbateri și analiză, proiectul de hotărâre cu privire la scoaterea la concesiune prin licitație publică, a iazului Boia, luciu de apa ce aparține domeniului privat al comunei, precum și aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini care stau la baza concesiunii 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 OUG nr. 54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, și a prevederilor HGR nr. 168/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică,

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 concesiunea prin licitație publică, conform legii, a Iazului Boia în suprafață de 148.500mp, teren luciu de apa ce aparține domeniului privat al comunei Frumușica, în urma schimburilor de teren efectuate în anul 2003 situate în extravilanul comunei Frumusica, parcela cadastrala 976/1, parcela cadastrala 975/1 și parcela cadastrala 972/2.

Art.2. Prețul de pornire a licitație publice a terenului este de 1638 lei/ha/an conform Raportului de evaluare pentru fundamentarea redevenței.

Prețul concesiunii se va actualiza cu indicii anuali de inflație.

Plata redevenței concesiunii se va face anual, pînă la data 30 ianuarie a anului în curs.

Art.3. Durata concesiunii este de 15 ani.

Art.4. Se aproba studiul de oportunitate privind concesiunea prin licitație publică a Iazului Boia în suprafață de 148.500mp, luciu de apa ce aparține domeniului privat al comunei Frumușica, situată în extravilanul comunei Frumușica, parcela cadastrala 976/1, parcela cadastrala 975/1 și parcela cadastrala 972/2, și conform anexei nr.2 care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aproba caietul de sarcini privind concesiunea prin licitație publică a Iazului Boia în suprafață de 148.500mp, luciu de apa ce aparține domeniului privat al comunei Frumușica, situată în extravilanul comunei Frumusica, parcela cadastrala 976/1, parcela cadastrala 975/1 și parcela cadastrala 972/2, conform anexei nr.3 care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.6. Primarul Comunei Frumușica v-a asigura executarea prevederile din prezenta hotărâre.

Data astăzi: 29.09.2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
GURALIUC CRISTIAN



CONTRASEMNAT,
SECRETAR COMUNA
ANTON PETRU



CAIET DE SARCINI

**privind concesionarea prin licitație publică
deschisă , dig in suprafata de 2600 mp.si iaz BOIA in
suprafata de 148500 mp. domeniu privat al comunei
FRUMUSICA , inscris in cartea funciara nr.51295,**

2017



PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUSICA

STUDIU DE OPORTUNITATE Privind concesionarea IAZ BOIA

CAPITOLUL I

Studiul s-a întocmit în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică „aprobată prin Legea nr. 22/2007 și HG nr. 168/2007, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență nr. 54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea concesionării, modalitatea înfăptuirii acesteia, precum și datele de bază pentru întocmirea caietului de sarcini și a contractului de concesiune.

DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNURILOR CE SE CONCESIONEAZĂ

IAZUL BOIA face parte din teritoriul administrativ a comunei FRUMUSICA JUDEȚUL BOTOSANI

IAZUL BOIA are un luciu de apă cu suprafața de 148500 mp.

Deși acest iaz face parte din domeniul privat al comunei frumusica până în prezent nu au fost exploatate și valorificate în mod organizat, în ultima perioadă constatându-se un interes tot mai mare pentru preluarea lor în vederea amenajării și practicării pescuitului recreativ sportiv.

Având în vedere că în comuna Frumusica s-a dezvoltat natural un fond piscicol relativ însemnat și divers ca specii, pescuitul recreativ sportiv poate fi practicat cu măsuri pentru protejarea, conservarea și regenerarea actualelor resurse acvatice.

De asemenea în zonă se pot amenaja locuri pentru petrecerea timpului liber, respectiv amenajarea de grătare, loc de joacă pentru copii, WC public, modelarea malurilor pentru amenajarea locurilor pentru pescuit, coșuri de gunoi, etc.

În ce privește COMUNA FRUMUSICA, considerăm oportună solicitarea unei asociații de a fi transformată, respectiv populată în loc pentru pescuit recreativ sportiv la crap.

Se pretează în acest sens întrucât adâncimea este mult mai mică și vegetația mai abundentă.

Administrarea iazului Boia va duce la igienizarea lui, respectiv curățirea, îmbunătățirea calității mediului, la obținerea unor beneficii financiare pentru COMUNA FRUMUSICA și asigurarea unor condiții civilizate pentru pescuitul recreativ sportiv.

CAPITOLUL II

MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE
JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII

Concesionarea iazului Boia va duce la obținerea unor venituri la bugetul local, prin redevență și impozitare iar din punct de vedere social se vor crea și câteva locuri de muncă, precum și se asigură zone civilizate pentru o activitate sportivă și de agrement.

În cazul iazului Boia, deși suprafața nu asigură după populare cu crap, practicarea de competiții de pescuit sportiv la nivel de țară, iazul poate fi un bun loc de antrenament pentru acest sport, implicit ducând la promovarea localității.

Din punct de vedere al mediului concesionarea va asigura nedegradarea și mai buna gestionare a luciului de apă, nemaexistând posibilitatea accesului și utilizarea neadecvată a zonei (spălarea mașinilor, a animalelor, depozitarea neautorizată a gunoaielor) în detrimentul mediului înconjurător.

Concesionarea pe un termen mai lung dă posibilitatea deținătorului de a face investiții și a avea perioada necesară de a și le recupera.

CAPITOLUL III

NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

În vederea exploatării:

Concesionarul va plăti autorității administrației locale o reventă anuală, nivelul taxei de concesiune minim fiind cel stabilit prin RAPORTUL DE EVALUARE și anume 1638lei/ha/an

CAPITOLUL IV

PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE
ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Conform prevederilor OUG nr. 54/2006, concesionarea se face prin licitație publică deschisă aplicând principiile transparenței și a tratamentului egal. Apreciem că pentru terenurile agricole procedura licitației publice deschise este cea mai potrivită deoarece creează un mediu concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecția candidaților:

CAPITOLUL V

DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Conform prevederilor OUG nr. 54/2006, privind regimul concesiunilor concesionarea se face pentru o perioadă determinată de cel mult 15 de ani cu posibilitatea prelungirii acesteia cu cel mult jumătate din durata inițială.

Ținând seama de culturile care se produc și realizarea asolamentelor în agricultură și duratele de amortizare a unor investiții de îmbunătățiri funciare, apreciem că durata concesiunii trebuie să fie de 15 ani cu posibilitatea prelungirii contractului cu încă 7,5 ani.

CAPITOLUL VI

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

După aprobarea de către Consiliul Local al COMUNEI FRUMUSICA a Studiului de Oportunitate, se face anunțul publicitar în, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertei.

Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată de persoana interesată care a obținut documentația de atribuire, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unui astfel de solicitări.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide inițierea procedurii de negociere directă.

Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.

INTOCMIT ARHITECT SEF ING OPRISANU MIHAI

