

**ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
ORAȘUL BUCECEA  
CONSILIUL LOCAL**

**H O T Ă R Â R E**

**privind concesionarea prin licitație a terenului din domeniul privat al orașului Bucecea în suprafață de 10.000 mp, situat în PC 1115, în intravilanul orașului Bucecea, județul Botoșani.**

Consiliul local Bucecea, județul Botoșani, întrunit în ședință ordinară publică din 23.02.2018, **Luând în dezbatere** expunerea de motive nr. 108/2018 a primarului orașului Bucecea, precum și proiectul de hotărâre inițiat în acest sens nr. 109/2018,

**Văzând** Raportul de specialitate nr. 110/2018 al viceprimarului orașului Bucecea și raportul de evaluare întocmit de către un expert autorizat, înregistrat sub nr. 1201/2018,

**Având în vedere** avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al orașului Bucecea,

**În baza** art. 9, 10, 12, 14 lit. a din Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, a prevederilor art. 15, alin(3), lit. c din Hotărârea Guvernului nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, a prevederilor HCL Bucecea nr. 119/2015 privind aprobarea REGULAMENTULUI privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesionarea / închirierea / vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat/inchirierea bunurilor aparținând domeniului public al U.A.T. Bucecea, a prevederilor art. 36, alin. (5) lit. "b" și lit."c", ale art. 123 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

**Tinând cont** că sunt respectate prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**În conformitate cu:**

- art.13 alin.(1), art.16 și art.17 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de construcții, republicată, modificata si completata,

**În temeiul** art.115, alin.(1), lit."b"coroborat cu art.45, alin. (1) și alin (3), din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

**H o t ā r ă s t e :**

**Art.1.** Aprobă Studiul de oportunitate, în vederea concesionării, prin licitație a terenului din domeniul privat, în suprafață de 10.000 mp situat în PC 1115, în intravilanul orașului Bucecea, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Aprobă Caietul de sarcini, precum și documentația de atribuire pentru concesionarea terenului menționat mai sus conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3. (1).** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1201/02.02.2018, întocmit de un expert autorizat și se aprobă limita minimă de la care se va porni licitația, în sumă de 4.655 lei/an, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2). Redevența prevăzută în prezentul articol constituie venit la bugetul local.

(3). Prețul concesiunii se va actualiza anual cu indicii de inflație.

**Art.4.** Aprobă concesionarea terenului menționat la art. 1, pe o durată de 20 de ani.

**Art.5.** Împuternicește primarul orașului Bucecea în vederea încheierii contractului de concesiune a terenului, în forma prevăzută de lege.

**Art.6.** Primarul orașului Bucecea prin compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei Bucecea va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**Președinte de ședință**

**Consilier**

**Ilaș Anca Raluca**

Nr. 15

Din 23.02.2018



**Contrasemnează**

**Secretarul orașului**

**Jr. Ciobanu Radu**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**privind initierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren,  
proprietate privată a Orasului Bucecea, în suprafața de 10.000 mp,  
situată în PC 1115 și înscrisă în CF 51626 a Orasului Bucecea**

**CUPRINS**

**CAPITOLUL I - Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat**

**CAPITOLUL II - Motivele de ordin economic, finanțiar, social și de mediu care justifică acordarea concesiunii**

**CAPITOLUL III - Nivelul minim al redevenței**

**CAPITOLUL IV - Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii**

**CAPITOLUL V - Durata estimată a concesiunii**

**CAPITOLUL VI - Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare**

**CAPITOLUL VII - Avize obligatorii**

## **CAPITOLUL I**

### **Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat**

Conform unei solicitari primite din partea unei societati comerciale interesate, Primaria orasului Bucecea a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesionarii unei parcele de teren in suprafata de 10.000,00 mp.

Acest studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare.

Terenul in suprafata de 10.000,00 mp. este amplasat in intravilanul orasului Bucecea, nr.cadastral 1115, CF nr. 51626. Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Acest proiect valorifica suprafata de 10.000,00 mp. teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Bucecea, în vederea creării de noi locuri de muncă și atragerii de venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât cea mai mare a acestei parcele de teren este în prezent neutilizata, este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesionarea lui. Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificata, completata si republicată.

In conformitate cu prevederile art. 10 din OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică , inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate, care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

Terenul care face obiectul concesionării are o suprafata de 10.000,00 mp. (din suprafata totala de 176.133 mp).

Suprafața de teren supusa concesiunii are acces la următoarele facilități:

1. Rețea de apă.
2. Rețea electrică. Există posibilitatea de racordare.
3. Retea de alimentare cu gaz metan.

Terenul aparține domeniului privat al orasului Bucecea și este liber de sarcini.

Solicitarea de concesionare a terenului este facuta in vederea **construirii unei fabrici de pavele**.

## **CAPITOLUL II**

### **Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica acordarea concesiunii**

Activitatea autorităților administrației publice , pe lângă sarcinile de administrare propriu-zisa stabilite prin actele normative specifice, trebuie să fie caracterizată și de adoptarea și aplicarea unui management economic bazat pe o eficiență sporită, care se referă și la modul în care sunt administrate și exploatare valorile materiale reprezentând bunurile din domeniul privat, în folosul general al cetățenilor. Consiliul local și Primăria orașului Bucecea, în calitatea lor de organe răspunzătoare pe plan local pentru administrarea domeniului public și privat al orașului, au obligația să acționeze în mod concret pentru asigurarea îndeplinirii, la nivelul pretins, a acestei funcții. În acest context se înscrie și necesitatea asigurării gestionării, administrării și exploatarii bazate pe eficiență și profesionalism, a suprafețelor de teren din proprietatea unității administrativ-teritoriale.

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local al orașului Bucecea,cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului, respectiv aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Întrucât terenul supus concesiunii nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesara obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, însă investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu.Ca urmare a demarării investiției, vor fi create premizele dezvoltării unei investiții viabile într-o zonă cu potential de dezvoltare.Amplasarea acesteia în imediata vecinătate a infrastructurii de transport rutier și feroviar permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

Mentionam că avantaj economic și de mediu disponibilitatea potențialilor concesionari că, pe lângă asigurarea unei gestionări și administrări performante, să efectueze și unele investiții pe care le consideră necesare în scopul utilizării cât mai rentabile și raționale a bunurilor concesionate.

Astfel,din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă, atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului, cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de muncă permanente. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia,pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței aferente terenului concesionat, ca preț al concesiunii;
- sumei aferente eliberării Autorizației de Construire;
- sumelor ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

### **CAPITOLUL III Nivelul minim al redevenței**

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrarilor de construcții, în maxim 25 de ani.

Nivelul minim al redevenței a fost stabilit prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR la **4.655 lei/an**

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului concesionat, iar sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penaliți sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Redeventa se va indexa anual cu indicele de inflație.

### **CAPITOLUL IV Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegării procedurii**

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și dispozițiile Legii nr 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică. Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local al Orasului Bucecea.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare în zona a parcelei supuse concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri care nu poate fi mai mic de 5.

## **CAPITOLUL V**

### **Durata estimată a concesiunii**

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durată sa initială, prin simplul acord de voința al partilor.

Subconcesionarea este interzisă.

## **CAPITOLUL VI**

### **Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare**

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

## **CAPITOLUL VII**

### **Avize obligatorii**

Imobilul – teren – nu este incadrat în infrastructura sistemului național de apărare, prin urmare nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

Imobilul – obiect al concesiunii – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, ca urmare, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Președinte de ședință

Consilier

Ilaș Anca Raluță



Contrasemnează  
Secretarul orașului  
Jr. Ciobanu Radu

**CAPITOLUL I  
CAIET DE SARCINI**

**1.1. Informații generale privind obiectul concesiunii**

**1.1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat**

Caracteristicile principale ale bunului supus concesiunii:

- Categorie de folosință : Teren intravilan (zona fostei SC Siretul SA Bucecea)
- Nr. carte funciară : 51626
- Nr.cadastrala/nr.topografic : CAD 1115
- Suprafață : 10.000 mp (din suprafața totală de 176.133 mp)

**1.1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii**

Imbunatatirea nivelului de productie și utilizarea eficientă a bunurilor proprietate private a UAT Orasul Bucecea reprezintă o axă prioritara a autoritatii locale.

Până la aceasta data s-a înregistrat o solicitare din partea unui agent economic privind concesionarea terenului în suprafață de 10.000 mp din p.c. 1115, în vederea construirii unei capacitați de productie.

**1.1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii**

Pentru suprafața de teren care se concesionează, concesionarul are obligația realizării lucrarilor de exploatare ratională și de întreținere, astfel încât să se asigure ridicarea potențialului de producție și exploatarea terenului în condiții optime.  
Terenul este liber de sarcini și intra în posesia efectivă a concesionarului odată cu semnarea procesului verbal de predare - primire.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă, atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului, cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de muncă permanente. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acestuia, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevanței aferente terenului concesionat, ca preț al concesiunii;
- sumei aferente eliberării Autorizației de Construire;
- sumelor ce urmează să fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

Întrucât terenul supus concesiunii nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesată obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate,

Însă investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu. Ca urmare a demarării investiției, vor fi create premizele dezvoltării unei investiții viabile într-o zonă cu potential de dezvoltare. Amplasarea acesteia în imediata vecinătate a infrastructurii de transport rutier și feroviar permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

## **1.2.Condiții generale ale concesiunii**

### *1.2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii)*

Bunurile proprii sunt bunurile care aparțin concesionarului și care sunt utilizate de acesta pe perioada concesionarii. La incetarea concesiunii, bunurile proprii rămân în proprietatea concesionarului.

### *1.2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare*

Responsabilitatile privind protecția mediului îi revin, în exclusivitate, concesionarului, începând de la preluarea bunului și până la incetarea contractului de concesiune (refacerea cadrului natural după execuția lucrarilor de orice fel și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul inconjurător și cu de riscuri minime pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru locatarii aflați în imediata vecinătate).

Pe parcursul lucrarilor de construcții și după terminarea acestora, concesionarul are obligația de a nu afecta în nici un fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune.

Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

### *1.2.3.Obligativitatea asigurării exploatarii în regim de continuitate și permanentă*

Terenul concesionat va fi folosit în regim de continuitate și permanentă pentru scopul în care a fost concesionat iar eventualele schimbări de destinație sunt interzise.

#### **1.2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz**

Subconcesionarea bunului concesionat este interzisa.

Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de instruirea construcției pentru a carei realizare acesta a fost constituit.

#### **1.2.5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii**

Nu este permisă închirierea obiectului concesiunii,

#### **1.2.6. Durata concesiunii**

Durata propusă a concesiunii este de 20 ani, începând de la data de semnării contractului de concesiune. Prin stabilirea unei durate mari a contractului de concesionare a bunului se oferă concesionarului siguranța exploatarii bunului și desfășurării activității pe toată perioada acestuia, fapt ce poate implica efectuarea unor investiții constând în lucrări de construcții, dotări și modernizări, care ar putea asigura în final condiții mai bune de exploatare și de folosire a acestuia. Pe de altă parte, o durată excesivă de mare a contractului de concesiune obligă autoritatea locală în calitatea sa de concedent, la păstrarea, în mare parte, a condițiilor de contractare și regulilor stabilite la data încheierii acestuia prin documentele contractului, îngădind drepturile autorităților locale de a modifica substanțial prevederile contractului de concesiune, în raport cu noile situații de piață create pe parcursul derulării acestuia. Având în vedere cele menționate mai sus precum și politica autorității locale de a asigura o siguranță și stabilitate optimă în condiții cât mai bune pentru promovarea unor măsuri concrete în administrarea bunurilor din domeniul public și privat al orașului, se estimează ca optimă stabilirea unei durate a contractului de concesiune pe o perioadă de 20 ani, cu posibilități de prelungire pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa initială, cu acordul părților, în condițiile legii.

Durata maxima pentru realizarea investiției este de 24 luni de la semnarea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii lui.

Concedentul are dreptul ca, prin imputernicitii săi, să urmăreasca mersul lucrarilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de concesiune.

#### **1.2.7. Redevența minima și modul de calcul al acesteia**

Potrivit celor prevăzute de art. 14 din OUG nr. 54/2006, modul de calcul și plata redevanței se stabilește de către autoritățile administrației publice locale. Nivelul redevanței se stabilește în așa fel încât, pe de o parte, să fie asigurat un venit constant pentru bugetul orașului, iar pe de altă parte să fie menținut principiul proporționalității și echilibrului contractual în sensul stabilirii unui nivel de redevanță corect în raport cu importanța, volumul și natura bunurilor supuse concesionării.

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art. 17 din legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrarilor de construcții, în maxim 25 de ani.

Nivelul minim al redevanței a fost stabilit prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR la **4.655 lei/an**.

Obligația de plata a redevenței începe la data semnării contractului de concesiune.

Plata redevenței se face în 2 rate egale, în lei, până la data de 31.03, respectiv 30.09 a fiecarui an, dacă părțile nu se înțeleg altfel

Neplata redevenței sau executarea cu întâziere a acestei obligații conduce la penalități de 0,1 % pe zi de întâziere.

#### 1.2.8. Natura și quantumul garanților solicitate de concedent

##### Garantia de participare

Garanția de participare la procedura de concesionare se stabilește în suma de 465 lei.

Garantia de participare se constituie prin depunere de numerar la casieria Primăriei orașului Bucecea.

Ofertele care nu sunt insotite de dovada constituirii garantiei de participare, în quantumul solicitat în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul sedintei de deschidere a ofertelor.

Garanția de participare pentru oferanții necâștigători se restituie în termen de cel mult 15 zile lucratoare de la data desfasurării licitației publice, în baza unei solicitări scrise.

Garanția de participare a oferantului câștigător se returnează de către concedent în cel mult 15 zile lucratoare de la data semnării contractului de concesiune (în baza unei solicitări scrise) sau se reține de concedent, putând fi inclusă în suma garanției pe care concesionarul trebuie să o depună în conformitate cu articolul nr. 56 din OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri, dacă partile vor conveni astfel.

Garantia de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a. oferantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- b. oferantul castigator nu se prezintă în termenul de 5 zile de la data la care concedentul a informat oferantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.

*Garanția ce urmează a fi depusa de concesionar în conformitate cu articolul nr 56 din OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri*

Concesionarul are obligația ca, în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă de 1.500 lei, reprezentând reprezentând o cotă-partie din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

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

În cazul în care această sumă cu titlul de garanție este consumată, concesionarul este obligat la reconstituirea acesteia în quantumul aceleiași sume de 1500 lei.

#### 1.2.9. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:

1.2.9.1. Protejarea secretului de stat – Nu este cazul

1.2.9.2. Materiale cu regim special – Nu este cazul

1.2.9.3. Condiții de siguranță în exploatare - Respectarea prevederilor legale privind siguranța în exploatare, referitoare la exploatarea agregatelor de carieră constituie sarcina concesionarului. În acest sens concesionarul va obține toate autorizațiile prevăzute de lege

1.2.9.4. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz – Nu este cazul

1.2.9.5. Protecția mediului - Obligațiile referitoare la interdicțiile de poluare a aerului, solului și păstrarea/ameliorarea aspectului general al mediului cu încadrarea în înfățșarea zonei, privesc în exclusivitate concesionarul.

1.2.9.6. Protecția muncii - Responsabilitățile privind respectarea prevederilor legale din actele normative referitoare la condițiile de muncă și protecția muncii revin în totalitate concesionarului.

1.2.9.7. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte – Nu este cazul.

### **1.3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

Orice persoană juridică sau fizică, română ori străină are dreptul de a participa la procedura pentru atragerea contractului de concesiune. Se exclude din această procedură, respectiv nu este eligibil, orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori este într-o situație similară cu cele menționate anterior, reglementată prin lege;

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la lit.a);

c) nu și-a îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat;

d) furnizează informații false în documentele prezentate;

e) a comis o gravă greșeală în materie profesională sau nu și-a îndeplinit obligațiile asumate printr-un alt contract de concesiune sau de achiziție publică, în măsura în care autoritatea contractantă poate aduce ca dovadă mijloace probante în acest sens.

*Observație:* Impozitele și taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eșalonări, etc.) de către organele competente nu se consideră obligații exigibile de plată, în măsura în se face dovada respectării condițiilor impuse la acordarea înlesnirilor.

f) fiecare ofertant are dreptul de a depune o singură ofertă.

Ofertantul poartă întărită răspunderea ca oferta, însotită de documentele de calificare, să fie primită de autoritatea concedentă la adresa și până la data(ora și minutul) limită stabilită în anunțul de participare și în documentația de atribuire, inclusiv forță majoră. Ofertele sosite după această dată vor fi returnate fără deschidere.

### **1.4. Clauze referitoare la închiderea contractului de concesiune**

Contractul de concesiune începeaza în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de către concedent, cu plată unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plată unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plată de despăgubiri în sarcina concedentului;

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

f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului; în acest caz se va intocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili pretul răscumpărării. În aceasta situație de închidere a concesiunii nu se percep daune;

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

## DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

### privind

concesionarea unei suprafete de 10.000 mp teren,  
situat în intravilanul orașului Bucecea, PC 1115  
și aparținând domeniului privat al orașului Bucecea

### **ANUNȚ:**

Ofertanții trebuie să examineze cu atenție Documentația de Atribuire și să pregătească oferta conform tuturor instrucțiunilor, formularelor, prevederilor contractuale și ale caietului de sarcini conținute în această Documentație.

### **PREAMBUL :**

Prezenta documentație de atribuire stabilește etapele și modul de organizare și derulare a procesului de licitație publică având ca obiect concesionarea unui teren din domeniul privat al orașului Bucecea. Documentația de atribuire a fost elaborată în conformitatea cu prevederile OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 22/2007 și ale HG nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și a regulamentului intern organizarea și desfasurarea licitațiilor publice pentru concesionarea/inchirierea/vanzarea bunurilor aparținând domeniului privat/inchirierea bunurilor aparținând domeniului public al UAT Bucecea.

### **CAPITOLUL 1** **INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL**

- denumirea concedentului : UAT Orasul Bucecea
- cod fiscal : 3643876
- adresa concedentului : oras Bucecea str. Calea Nationala nr.70, județul Botosani
- nr. telefon/fax : 0231 550 112/ 0231 550 123
- e-mail: primaria.bucecea@yahoo.com, pagina web: www.primariabucecea.ro

### **CAPITOLUL 2** **INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA** **PROCEDURII DE CONCESIONARE**

UAT Orasul Bucecea invita persoanele fizice și juridice interesate să depuna oferta în scopul concesionării unei suprafete de teren, conform Studiului de Oportunitate și a Caietului de sarcini. Se va aplica procedura de concesionare prin licitație deschisă conform prevederilor legale.

Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana fizica sau juridica, romana ori straina.

Principiile care stau la baza procedurii de concesionare a bunului proprietate privată, prin licitație deschisă sunt:

- a) *transparență* - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului
- b) în suprafață de 10.000 mp din domeniul privat al orașului Bucecea, județul

Botosani;

- b) *tratamentul egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatoare, de către concedent a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune ;
- c) *proporționalitatea* - presupune ca orice măsură stabilită de către concedent trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) *nediscriminarea* - aplicarea de către concedent a acelorași reguli, indiferent de forma de organizare, natura capitalului ori naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) *libera concurența* - asigurarea de către concedent a condițiilor pentru ca orice operator să aibă dreptul de a participa la procedura, în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Oferta și documentele care o insotesc trebuie să fie redactate în limba română (sau cu traducere în limba română). Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă conform termenului specificat în anunțul de licitație.

Autoritatea contractanta are dreptul de a solicita ofertantilor, în circumstanțe exceptionale, înainte de expirarea perioadei de valabilitate a ofertei, prelungirea acestei perioade.

Oferta va fi elaborată conform Caietului de sarcini și prezentelor instrucțiuni.

#### Desfasurarea procedurii de concesionare prin licitație publică

1. Pentru desfasurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți.
2. Dupa primirea ofertelor in perioada anuntata si inscrierea lor in ordinea primirii la registratura concedentului, plicurile inchise si sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituita prin Dispozitie a primarului orasului Bucecea, la data si ora fixata pentru deschiderea ofertelor prevazuta in anuntul publicitar.
3. Dupa deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si datelor cerute in "*Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor*" si intocmeste un proces-verbal, in care se mentioneaza rezultatul deschiderii plicurilor respective.
4. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai dupa semnarea procesului verbal care consemneaza operatiunile descrise la punctul 3 de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti(daca sunt prezenti), numai daca exista cel putin 3 (trei) oferte valabile.
5. In cazul in care nu exista cel putin 3 (trei) oferte valabile, Comisia de evaluare va intocmi un proces-verbal prin care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmand a se repeta procedura de licitație publică deschisa.
6. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este „*cel mai mare nivel al redevenitei*”.
7. Pe baza evaluarii ofertelor, comisia de evaluare intocmeste un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesionare si operatiunile de evaluare, elementele esentiale ale ofertelor depuse si motivele alegerii ofertantului castigator sau, in cazul in care nu a fost desemnat castigator nici un ofertant, cauzele respingerii.
8. In cazul in care licitația publică nu a condus la desemnarea unui castigator, se va consemna aceasta situație intr-un proces verbal si se va organiza o noua licitație.
9. In baza procesului - verbal in care se mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite concedentului

12. Dupa primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, in termen de 3 zile lucratoare informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

### **CAPITOLUL 3** **INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE** **A OFERTELOR**

#### *Prezentarea ofertelor - conditii de eligibilitate*

1. Ofertele vor fi redactate in limba romana.
2. Pot participa la licitatia pentru atribuirea concesiunii persoane juridice si fizice romane si straine care indeplinesc conditiile impuse de concedent prin prezenta documentatie.
3. Ofertantii transmit ofertele lor in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza, in ordinea primirii lor, in Registratura concedentului, precizandu-se data si ora.
4. Pe plicul exterior se va indica doar denumirea/numele si prenumele ofertantului, obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta, data si ora deschiderii ofertelor.

#### **PLICUL EXTERIOR TREBUIE SA CONTINA:**

##### A. Documente pentru ofertanti persoane juridice :

1. Documente care sa ateste forma juridica a ofertantului:
  - certificat de inmatricular la Oficiul Registrului Comertului;
  - certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului;
2. Acte doveditoare a starii materiale si financiare care sa ateste capacitatea de preluare a concesiunii si de exploatare:
  - certificate constatatoare emise de institutiile abilitate care sa confirme achitarea obligatiilor exigibile de plata fata de bugetul local si bugetul consolidat al statului, valabile la data deschiderii ofertelor;
  - declaratie pe proprie raspundere ca nu este in procedura de reorganizare sau lichidare judiciara;
4. Imputernicire pentru reprezentantul societatii, daca nu este reprezentantul legal al acesteia
5. Dovada achitarii garantiei de participare la licitatie.
6. O fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari.

##### B. Documente pentru ofertanti persoane fizice :

1. Certificat Fiscal privind impozitele si taxele locale, emis de Serviciul de Impozite si Taxe Locale al localitatii in care domiciliaza.
2. Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresa;
3. Dovada achitarii garantiei de participare la licitatie.
4. Declaratie de participare semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari.
5. Imputernicire oficială ( dacă este cazul ) din partea persoanei ofertante, în cazul în care aceasta este reprezentată printr-o altă persoană .

#### **PLICUL INTERIOR TREBUIE SA CONTINA:**

1. Pe plicul interior se inscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa;
2. Acest plic va contine oferta propriu-zisa si va fi semnata de ofertant in original.
3. Oferta va cuprinde Formularul de oferta semnat si datat, fara ingrosari, stersaturi

sau modificari.

4. Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire, prevazut in anuntul publicitar, vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.

5. Plicurile interioare gasite dupa deschiderea plicurilor exterioare, nesigilate, conduc la respingerea ofertei ca fiind neconforma.

Precizari privind oferta:

1. Oferta reprezinta angajamentul ferm al ofertantului in conformitate cu documentele licitatiei, este secreta si se depune in vederea participarii la licitatie.

2. Oferta trebuie sa fie fera si redactata in limba romana.

3. Oferta este supusa clauzelor juridice si financiare inscrise in documentele ce o alcataiesc.

4. Organizatorul licitatiei are dreptul, prin comisia de evaluare, sa descalifice orice ofertant care nu indeplineste prin oferta prezentata una sau mai multe cerinte din documentele licitatiei.

5. Depunerea ofertei reprezinta manifestarea vointei ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor concedentului.

6. Revocarea ofertei de catre ofertant in perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anuntului, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare.

7. Revocarea de catre ofertant a ofertei dupa adjudicare, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare si, daca e cazul, plata de daune interese de catre partea in culpa.

8. Continutul ofertei trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, concedentul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

9. Pretul concesiunii va fi indexat anual cu rata inflatiei.

10. Modul de achitare a pretului concesiunii cat si clauzele pentru respectarea obligatiilor de plata, se vor stabili prin contractul de concesiune.

11. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii prevazute.

12. Participantilor la licitatia publica carora nu le-a fost adjudecat terenul li se va restituui contravalorearea garantiei de participare.

13. Toate obligatiile reciproce se vor concretiza in contractul de concesiune.

#### CAPITOLUL 4

#### INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE SI MODUL DE LUCRU AL COMISIEI DE EVALUARE

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune : cel mai mare nivel al redevenetei.

Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom numai pe baza documentatiei de atribuire si cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitati trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese.

Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

## **CAPITOLUL 5** **INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CAILOR DE ATAC**

Solucionarea litigiilor aparute în legatura cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și închetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Actiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în care jurisdicție se află sediul concedentului.

## **CAPITOLUL 6** **INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

Contractul de concesiune va cuprinde clauze obligatorii cu privire la:

- a) denumirea părților contractante, inclusiv autoritatea contractantă (concedent) și concesionarul, precum și a altor părți implicate în executarea obligațiilor contractuale;
- b) obiectul contractului: realizarea de către concesionar a unei capacitate de producție;
- c) durata contractului și etapele principale ale contractului, respectiv etapa realizării proiectului tehnic și etapa realizării lucrărilor;
- d) drepturile și obligațiile părților contractante în ceea ce privește, în principal modul de executare de către concesionar a lucrărilor;
- e) modul de alocare a riscurilor între părți: majoritatea riscurilor va fi preluată de concesionar;
- f) nivelurile de performanță care trebuie îndeplinite de concesionar în ceea ce privește exploatarea terenului și realizarea capacitatii de producție, situațiile care atrag aplicarea unor sancțiuni pecuniare în caz de neîndeplinire a indicatorilor de performanță; plata unor penalizări aplicabile în caz de neîndeplinire a unor obligații contractuale;
- g) nivelul redevenței;
- h) răspunderea contractuală pentru neexecutarea de către părți a obligațiilor care le revin;
- i) forța majoră și alte cazuri de exonerare;
- j) cazurile și condițiile de închetare a contractului: de exemplu, închetare prin acordul părților, închetare ca urmare a reziliierii de către una dintre părți;
- k) efectele închirierii contractului: de exemplu, predarea bunurilor, cuantumul și condițiile de plată a sumelor datorate ca urmare a închirierii contractului;
- l) mecanismele de soluționare a litigiilor.

Pe lângă clauzele menționate anterior, contractul de concesiune poate conține și alte clauze, stabilite de comun acord de către părți.

Președinte de sef din județ  
Consilier

Ilaș Anca Raduca



Contrasemnează  
Secretarul orașului  
Jr. Ciobanu Radu

## CONTRACT DE CONCESIUNE

-model-

### I. Părțile contractante

Între ministerul/organul de specialitate al administrației publice centrale/consiliul județean/consiliul local/instituția publică de interes local ....., cu sediul în ....., reprezentat prin ....., având funcția de ....., în calitate de concedent, pe de o parte,

și ..... persoană fizică (domiciliul, buletinul/carteau de identitate)/persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic) ....., cu sediul principal în ....., reprezentat prin ....., având funcția de ....., în calitate de concesionar, pe de altă parte,

la data de .....

la sediul concedentului (alt loc, adresă etc.) .....

în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007, și al Hotărârii (Guvernului, consiliului județean, orașenesc sau comunal) de aprobare a concesionării nr. .... din ....., s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### II. Obiectul contractului de concesiune

**Art. 1. - (1)** Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun, ....., situat în ....., în conformitate cu obiectivele concedentului.

**(2)** Obiectivele concedentului sunt:

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) ..... etc.

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

- a) bunurile de return: .....
- b) bunurile proprii: .....

### III. Termenul

**Art. 2. - (1)** Durata concesiunii este de ..... ani, începând de la data de .....

**(2)** Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

### IV. Redevența

**Art. 3. -** Redevența este de ..... lei, plătită anual/lunar, în conformitate cu caietul de sarcini (detalii cu privire la modul de plată).

### V. Plata redevenței

**Art. 4. -** Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. ...., deschis la Banca .....
- contul concesionarului nr. ...., deschis la Banca .....

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la .....

### VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

**Art. 5. - (1)** Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe .....

răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concessionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

#### Drepturile concedentului

**Art. 6. - (1)** Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții: .....

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

### VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

#### Obligațiile concesionarului

**Art. 7. - (1)** Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

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

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii/ Concesionarul poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii, cu respectarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

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

(6) La închiderea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de return, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(7) În termen de (cel mult) 90 de zile de la data închiderii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de ..... lei, reprezentând o cotă-partie din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

(8) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita închiderea acestuia.

(9) Concesionarul se obligă să plătească ..... % din prima de asigurare.

(10) Alte clauze.

#### Obligațiile concedentului

**Art. 8. - (1)** Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultante din prezentul contract de concesiune.

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

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărora împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

### VIII. Încetarea contractului de concesiune

**Art. 9. - (1)** Prezentul contract de concesiune începează în următoare situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competență instanța de judecată;

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

- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

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

- a) bunuri de return .....
- b) bunuri proprii .....

IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Art. 10. - .....

X. Răspunderea contractuală

Art. 11. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. Litigii

Art. 12. - (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisoriile.

XII. Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere convențională, clauze penale)

Art. 13. - .....

XIII. Definiții

Art. 14. - (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în ..... exemplare.

CONCEDENT

CONCESIONAR

LS

LS

## OFERTANT

Către,

U.A.T. ORAŞUL BUCECEA

**CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITATIE**

Pentru concesionarea terenului în suprafata de \_\_\_\_\_ mp din  
intravilanul orașului Bucecea, P.C. \_\_\_\_\_

Subsemnatul....., în calitate de  
administrator/asociat/reprezentant al ....., cu  
domiciliul/sediul în ....., Str....., Nr. ...., Jud.....,  
telefon....., fax....., e-mail....., CNP/CUI.....  
înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.....,  
având cont IBAN nr....., deschis la .....,  
existând și funcționând potrivit legislației Statului Român /....., va rog să  
aprobati inscrierea la licitația publică pentru concesionarea terenului în suprafata de  
\_\_\_\_\_ mp din intravilanul orașului Bucecea, jud. Botoșani, P.C. \_\_\_\_\_, organizată de  
U.A.T. Orașul Bucecea în data de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

Menționez că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne  
obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit prin  
procesul verbal de licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea  
garanției de participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnatura reprezentantului legal	Data întocmirii

## OFERTANT

## FISĂ OFERTANTULUI

pentru concesionarea terenului în suprafața de \_\_\_\_\_ mp din extravilanul orașului  
Bucecea, P.C. \_\_\_\_\_

- 1) Ofertant \_\_\_\_\_
- 2) Sediul societății sau adresa \_\_\_\_\_
- 3) Telefon / fax \_\_\_\_\_
- 4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_
- 5) Funcția \_\_\_\_\_
- 6) Cod fiscal/CNP \_\_\_\_\_
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_
- 8) Obiect de activitate \_\_\_\_\_
- 9) Cont \_\_\_\_\_
- 10) Banca \_\_\_\_\_
- 11) Capitalul social (lei) \_\_\_\_\_
- 12) Cifra de afaceri (lei) \_\_\_\_\_

Numele, funcția, stampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
--	-----------------

**OFERTANT****Formular – F3**

(denumirea/numele)

**DECLARATIE**

Privind eligibilitatea pentru concesionarea terenului in suprafata de \_\_\_\_\_ mp din intravilanul orasului Bucecea, P.C. \_\_\_\_\_

Subsemnatul(a) ..... reprezentant al ..... , în calitate de ofertant la licitația publică pentru concesionarea terenului in suprafata de \_\_\_\_\_ mp din intravilanul orasului Bucecea, P.C. \_\_\_\_\_ organizată de orasul Bucecea , sub sanctiunea excluderii din procedură și a sanctiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotararii pronuntate de judecatorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);
- in ultimii 2 ani nu am avut cazuri de indeplinire in mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs si nu sunt pe cale sa produc grave prejudicii partenerilor ;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătoreschi, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătoreschi pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o alta candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- informațiile prezentate autoritatii contractante in scopul demonstrarii indeplinirii criteriilor de calificare si selectie nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și inteleag că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înteleag că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încalcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele, funcția, stampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
---	-----------------

**OFERTANT**

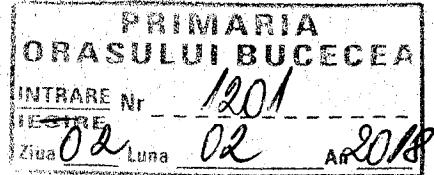
(denumirea/numele)

**FORMULAR DE OFERTA**

pentru concesionarea terenului in suprafata de \_\_\_\_\_ mp din intravilanul orasului  
Bucecea, P.C. \_\_\_\_\_

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului \_\_\_\_\_, ne oferim ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire , sa concesionam terenul de \_\_\_\_\_ mp, situat in P.C. \_\_\_\_\_, a orasului Bucecea, pentru o redeventa de \_\_\_\_\_ lei/mp/an, reprezentand \_\_\_\_\_ lei /an.
2. Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastră este stabilită câștigatoare, sa concesionam terenul pe o durata de minim \_\_\_\_\_ ani de la incheierea contractului.
3. Ne angajam sa menținem aceasta oferta valabila pentru o durata de 90 zile, de la data depunerii si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Pana la incheierea si semnarea contractului de concesiune de servicii aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavostra, prin care oferta noastra este stabilită castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.
5. Nu depunem oferta alternativa si nu suntem intesesi cu alii ofertanti cu privire la quantumul redeventei sau alte prevederi ale ofertei.

Numele, funcția, stampila și semnatura reprezentantului legal	Data întocmirii



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR VARASCIUC BOGDAN CĂTĂLIN  
E-mail: bogdanvarasciuc@yahoo.com Tel. 0746.548.774

## RAPORT DE EVALUARE

**Concesiune parcelă de teren în suprafață de 10.000 mp.,  
din suprafață totală de 176.133 mp., teren situat în  
intravilanul orașului Bucecea, jud. Botoșani, p.c. 1115,  
înscris în CF nr. 51626 a Orașului Bucecea**

**Proprietar:** ORAŞUL BUCECEA  
**Client:** ORAŞUL BUCECEA  
**Beneficiar:** ORAŞUL BUCECEA  
**Prestator:** Varasciuc Bogdan Cătălin, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

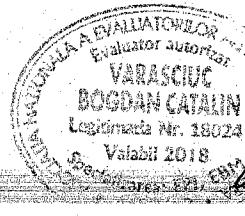
2018



## CUPRINS

### Cuprins

CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I. INTRODUCERE .....	3
REZUMATUL FAPTELOR ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE .....	3
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE .....	4
CERTIFICARE.....	5
CAP. AL-II-LEA. IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE .....	6
1. Instrucțiunile evaluării. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....	6
2. Drepturile de proprietate evaluate.....	6
3. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate .....	6
4. Data estimării valorii.....	7
5. Moneda raportului .....	7
6. Modalități de plată .....	7
7. Inspecția proprietății .....	7
8. Sursele de informații utilizate .....	7
9. Clauza de nepublicare .....	7
10. Premisele evaluării .....	8
11. Ipoteze și condiții limitative .....	8
CAP. AL-III-LEA. PREZENTAREA DATELOR.....	10
1. Identificarea bunurilor evaluate .....	10
2. Descrierea juridică .....	10
3. Istorice privind vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	10
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare .....	17
CAP. AL-IV-LEA. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE.....	19
Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber.....	19
Valoarea de piață a concesiunii.....	20



## CAPITOLUL I. INTRODUCERE

### REZUMATUL FAPTELOR ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Elaborarea prezentului raport de evaluare a fost solicitată de client în scopul estimării valorii de piață a concesiunii pentru proprietatea imobiliară care face obiectul evaluării:

- Parcelă teren în suprafață de 10.000,00 mp., din suprafața totală de 176.133 mp., teren situat în intravilanul orașului Bucecea, jud. Botoșani, p.c. 1115, înscris în CF nr. 51626 a Orașului Bucecea

Tipul de valoare solicitată este valoarea de piață a concesiunii.

Valoarea de piață a concesiunii pentru proprietatea imobiliară subiect s-a estimat prin metoda capitalizării directe, informațiile de piață fiind insuficiente pentru aplicarea și a altor metode.

Valoarea de piață a concesiunii pentru proprietatea subiect:

$$V_p = 4.655 \text{ lei/an}$$



## **DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Subsemnatul, în calitate de elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de evaluare ANEVAR, ale Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am avut și nu am nici un interes cu privire la proprietatea evaluată și nu am avut și nu am relații particulare cu nici una dintre părțile implicate în prezența misiune de evaluare.

Valoarea estimată este rezultatul analizelor, opinilor și concluziilor mele profesionale personale, imparțiale, și nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori de către client sau orice altă persoană care are interes cu privire la client ori la proprietatea evaluată.

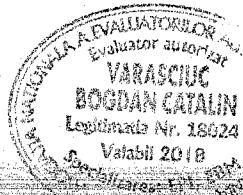
Remunerarea evaluării este independentă de valoarea estimată ori de obținerea unei anumite valori. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



## CERTIFICARE

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

1. Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale mele, în calitate de evaluator.
2. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de mine, în calitate de evaluator, ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietăților, pe care am efectuat-o la data de 01.02.2018.
3. Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.
4. Nu am avut și nu am interese personale cu privire la proprietățile evaluate ori cu privire la părțile implicate în această misiune de evaluare.
5. Onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului de evaluare.
6. Prezentul raport a fost elaborat în conformitate cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare.
7. Dețin cerințele adecvate de calificare profesională, cunoștințele și experiența necesare pentru a îndeplini misiunea de evaluare în mod competent.
8. Evaluatorul a efectuat personal o inspecție asupra proprietăților evaluate.
9. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.



*Vasilescu*

## CAP. AL-II-LEA. IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

### 1. Instrucțiunile evaluării. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Numele clientului: Orașul Bucecea

Numele proprietarului: Orașul Bucecea

Numele beneficiarilor: Orașul Bucecea

Obiectul evaluării:

- Parcelă teren în suprafață de 10.000,00 mp., din suprafață totală de 176.133 mp., teren situat în intravilanul orașului Bucecea, jud. Botoșani, p.c. 1115, înscris în CF nr. 51626 a Orașului Bucecea

**Scopul evaluării:** Scopul prezentei evaluări, în conformitate cu cerințele clientului, este estimarea valorii de piață a concesiunii pentru terenul care face obiectul prezentei evaluări.

Raportul de evaluare este un document care înregistrează instrucțiunile pentru o anumită misiune de evaluare, baza de evaluare și scopul evaluării ca și rezultatele analizei care a condus la opinia privind valoarea.

### 2. Drepturile de proprietate evaluate

Parcela de teren evaluată este proprietatea Orașului Bucecea.

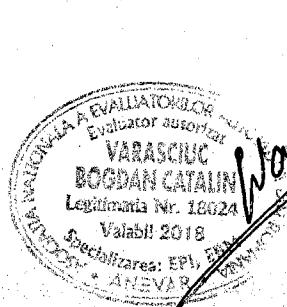
Nu au fost identificate nici un fel de informații cu privire la dezmembrămintele ale dreptului de proprietate ori cu privire la vreo grevare de orice fel.

### 3. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

In conformitate cu scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR, Ediția 2017:

- SEV 100 Cadru general;
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 Implementare;



- SEV 103 Raportarea evaluării;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Având în vedere instrucțiunile clientului și ținând cont de scopul evaluării, tipul de valoare estimată este **chiria de piață**.

Chiria de piata reprezinta suma de bani estimata pentru care o proprietate imobiliara sau un spatiu din aceasta ar fi inchiriate, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar decis, in termenii adecvati de inchiriere ai unei tranzactii, cu chiria determinata in mod obiectiv, dupa o activitate adecvata de marketing, in care partile au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

#### **4. Data estimării valorii**

Data estimării valorii (data evaluării) este 01.02.2018. Valoarea de piata estimată prin prezentul raport este valabilă atât timp cât condițiile de piata rămân neschimbate.

#### **5. Moneda raportului**

Valoarea de piata estimată prin prezentul raport este exprimată în euro și în lei. Informațiile de piata care au vizat valori exprimate în euro au fost prelucrate, valorile fiind transformate în lei, la cursul oficial valabil la data evaluării (1 euro = 4,6551 lei).

#### **6. Modalități de plată**

Conform declarațiilor clientului, plata redevenței se va face în contul sau la casieria Primăriei Orașului Bucecea.

#### **7. Inspecția proprietății**

Inspecția proprietății evaluate s-a făcut personal de către evaluator la data de 01.02.2018.

La inspecție s-au constatat următoarele:

- Parcă de teren evaluată se află într-o zonă median-periferică a Orașului Bucecea, în zona fostei intrări principale în incinta fabricii de zahăr Siretul Bucecea.

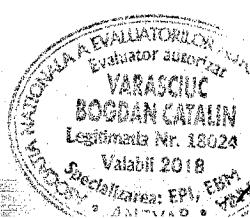
#### **8. Sursele de informații utilizate**

Pentru elaborarea prezentului raport, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informații:

- anunțuri publicate pe internet pe site-uri specializate în vânzarea de proprietăți imobiliare.

#### **9. Clauza de nepublicare**

Raportul de evaluare este confidențial și poate fi utilizat numai pentru scopul solicitat și care a fost menționat în prezentul raport. Detinerea acestui raport de



*Varascuc*

evaluare sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public. Conținutul acestui raport, în totalitate sau în referințe, nu poate fi difuzat public și nu poate fi inclus în nici un document publicat, circulară sau declarație fără acordul prealabil scris al evaluatorului cu privire la forma și conținutul în care ar urma să apară.

## **10. Premisele evaluării**

Se presupune că informațiile furnizate de client referitoare la aspectele juridice ale proprietății, la utilizarea și întreținerea sa sunt adevărate. Proprietatea este evaluată fără sarcină. Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și cu aplicarea unui management competent. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate care să afecteze valoarea.

## **11. Ipoteze și condiții limitative**

*Ipotezele* sunt supozitii considerate ca fiind adevărate. Ipotezele implică fapte, condiții sau situații care afectează subiectul sau abordarea unei evaluări, dar care nu pot fi verificate sau nu necesită o verificare.

Acestea sunt aspecte care, după ce au fost declarate, trebuie acceptate în vederea înțelegerei evaluării. Toate ipotezele care stau la baza unei evaluări trebuie să fie rezonabile.

Toate evaluările depind, într-un anume grad, de acceptarea ipotezelor. În mod deosebit, definiția valorii de piață include ipoteze care asigură consecvența abordării, dar evaluatorul poate fi pus în situația de a face și alte ipoteze cu privire la fapte care nu pot fi cunoscute sau stabilite.

*Condițiile limitative* sunt restricții impuse evaluărilor.

Condițiile limitative pot fi impuse:

- de clienți;
- de evaluator;
- de legislația națională aferentă.

*Ipotezele și condițiile limitative ale prezentului raport de evaluare sunt următoarele:*

### **Ipoteze generale**

- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată fără sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Toate studiile inginerești sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;



- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii;
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;

#### **Ipoteze speciale**

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între diferitele părți ale proprietății evaluate se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Evaluatoarea, prin natura muncii sale, nu va fi solicitată să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.



*Varascuc*

## CAP. AL-III-LEA. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliară evaluată este:

- Parcelă teren în suprafață de 10.000,00 mp., din suprafață totală de 176.133 mp., teren situat în intravilanul orașului Bucecea, jud. Botoșani, p.c. 1115, înscris în CF nr. 51626 a Orașului Bucecea

### 2. Descrierea juridică

Parcela de teren evaluată este proprietatea Orașului Bucecea.

Nu au fost identificate nici un fel de informații cu privire la dezmembrămintele ale dreptului de proprietate ori cu privire la vreo grevare de orice fel.

### 3. Istoric privind vânzările anterioare și ofertele sau cotatiile curente

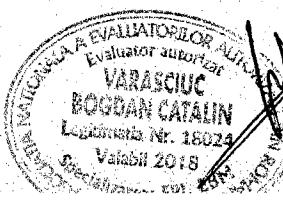
Din cercetarea de piață întreprinsă pentru realizarea acestei misiuni de evaluare, s-a constatat că piața de terenuri intravilane din Orașul Bucecea nu este foarte activă, fiind înregistrate puține tranzacții, prețul fiind determinat în mod subiectiv între cumpărători și vânzători, iar ofertele de vânzare sunt foarte puține, iar cele de închiriere și mai puține.

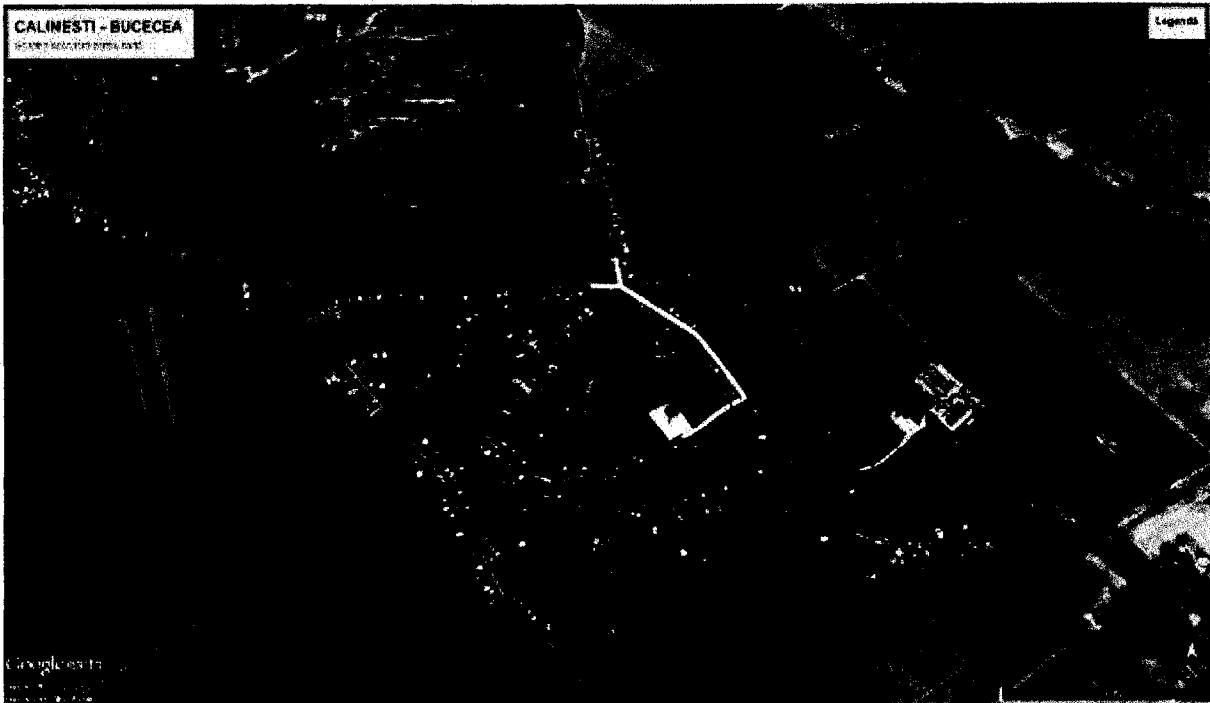
Piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a terenurilor libere, pretabile pentru o dezvoltare ulterioară. Această piață a cunoscut o puternică recesiune în ultimii 6 ani, piața aflându-se acum pe un trend ușor crescător în contextul imobiliar al județului Botoșani.

### Analiza ofertei competitive

Din analiza de piață s-a constatat că oferta de astfel de proprietăți este una destul de restrânsă, pe piața locală fiind identificate doar trei oferte de vânzare, după cum urmează:

1. Teren intravilan în suprafață de 8.300 mp., situat în intravilanul satului Călinești, oraș Bucecea, apă și curent la limita de proprietate, oferit spre vânzare pe site-ul [www.olx.ro](http://www.olx.ro) la un preț de 1,5 euro/mp.;





## Teren intravilan in Calinesti

Bucecea, judet Botosani Adaugat La 22:38, 1 februarie 2018, Numar anunt: 105400348

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Extravilan /  
intravilan

Intravilan

Suprafata utila 8 300 m<sup>2</sup>

Vand teren intravilan in Loc. Calinesti Oras Bucecea Jud. Botosani in suprafata de 8300 m avand ca utilitati curent electric , apa curenta cu o deschidere la drum de 40 metri ,loc ideal pentru o casa cu gradina mare pentru mai multe informatii sunati la numarul 741786533 .

Accept si schimb cu teren extravilan aflat pa raza Orasului Bucecea.

1,50 €

- Trimit mesaj
- 0741 786 533

Bucecea, judet Botosani  
Vezi pe harta

Tutuianu Ciprian

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-calinesti-ID78frC.html#5a103de56d;promoted>

2. Teren intravilan în suprafață de 4000 mp., toate utilitățile, situat în intravilanul or. Bucecea, oferit spre vânzare pe site-ul [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro) la un preț de 12.000 euro;

Teren intravilan in orașul Bucecea 4000mp  
Bucecea, Botosani Acum 2 săptămâni 12.000 EUR



 **lajumate.ro**

Zona	<b>Nord-Est</b>
Tip teren	<b>Teren agricol</b>
Clasificare teren	<b>Intravilan</b>
Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	<b>4000</b>
Front stradal (metri)	<b>10</b>

#### Preț negociabil

Proprietar, vand teren intravilan, situat într-o zonă frumoasă și liniștită a orașului Bucecea (județul Botoșani). Suprafața este de aproximativ 4000 metri patrati, cu intrare și deschidere la strada de 10 metri; utilități: curenț electric și apă curentă.

0728.029.795

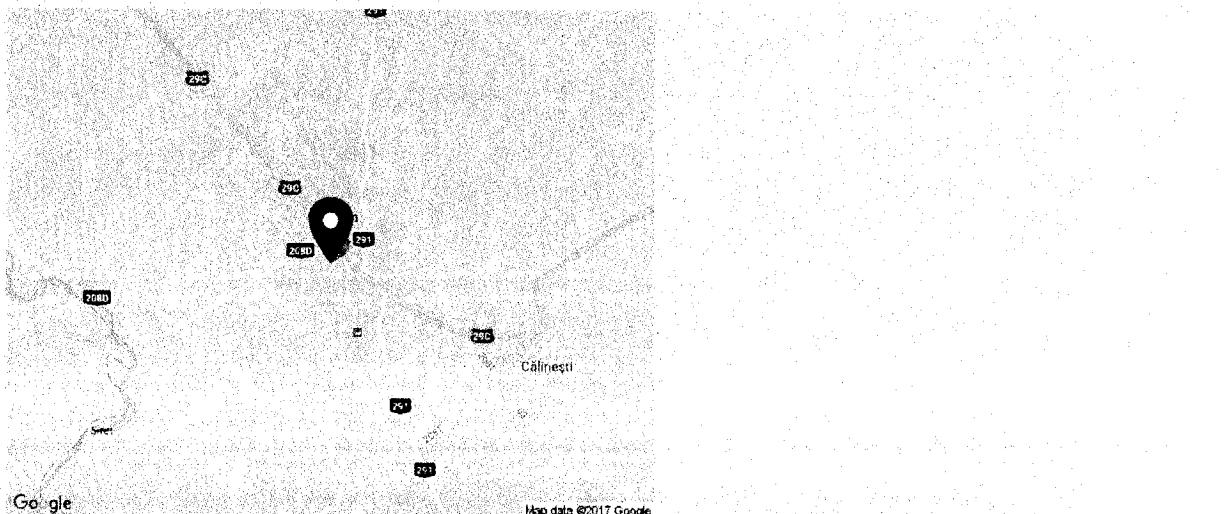
<https://lajumate.ro/teren-intravilan-in-orasul-bucecea-4000mp-3022227.html>

3. Teren intravilan în suprafață de 1900 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, cu apă și curenț electric la limita de proprietate, oferit spre vânzare pe site-ul [www.olx.ro](http://www.olx.ro), la un preț de 3 euro/mp.;

Teren pentru construcție casa sau gradinarit 1900mp

*Varasiciu*

Bucecea, Botosani Acum 2 săptămâni 3 EUR



Zona	<b>Central</b>
Tip teren	<b>Teren agricol</b>
Clasificare teren	<b>Intravilan</b>
Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	<b>1900</b>

Vand sau arendez teren în suprafață de 1900 mp în Bucecea - Botosani cu deschidere de peste 40 m situat în zona Calea Ferată rampă din sat și un drum de tară. Apa și curentul electric se află la limita proprietății. Persoana interesată îl poate arenda cu suma de 200 Ron plus plata impozitului pe an, iar pentru cumpărare cu 3 Euro mp. Persoana de contact C. Andrei - tf.0746168798.

0746.168.798

<https://lajumate.ro/teren-pentru-construcție-casa-sau-grădinărit-1900mp-6773479.html>

În ceea ce privește închirierea sau concesionarea, informațiile de piață sunt și mai puține. Practic, ultima ofertă de vânzare cuprinde și o ofertă pentru închirierea/arendarea acestui teren.

În baza de date a evaluatorului se mai regăsesc câteva informații de piață, culese cu ocazia unor misiuni de evaluare anterioare:

1. Teren intravilan în suprafață de 29.600 mp., situat în extravilanul orașului Bucecea, în spatele fostei fabrici de zahăr, oferit spre vânzare pe site-ul [www.olx.ro](http://www.olx.ro) la un preț de 13.000 euro;

Vand teren extravilan+pasune

**Bucecea, județ Botosani** Adaugat La 08:57, 11 mai 2016, Numar anunt: 87895948

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de

**Proprietar**

Extravilan /

**Extravilan**

*Varascuc*

**intravilan**

Suprafata **29 600 m<sup>2</sup>**

Vand teren extravilan(13000 mp) si pasune(16600mp) in imediata apropiere a orasului Bucecea(in spatele fostei Fabrici de zahar), fiecare parcela cu deschidere de 35m la sosea. Vanzarea se poate face imediat, actele de proprietate si cartea funciara fiind finalizate.

**13 000 €<sub>Negociabil</sub>**

**Trimite mesaj**

• **0748 067 760**

Bucecea, judet Botosani [Vezi pe harta](#)

d-na Maria

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-extravilan-pasune-ID5VNKA.html#7d8fb4a3af>

2. Teren intravilan în suprafață de 7600 mp., toate utilitățile, situat în intravilanul or. Bucecea, oferit spre vânzare pe site-ul [www.olx.ro](http://www.olx.ro) la un preț de 8.500 euro;

Loc de casa Bucecea

**Bucecea, judet Botosani** Adaugat La 13:07, 11 mai 2016, Numar anunt: 92403482

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Oferit de

**Proprietar**

**Extravilan /  
intravilan**

**Intravilan**

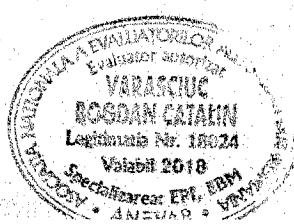
Suprafata **7 600 m<sup>2</sup>**

Vand loc de casa sau schimb cu 2 Ha teren agricol , teren situat la DN29 Calea Nationala , intabulat cu actele la zi cu o deschidere de 17, 5 m si cu un drum de acces lateral. Are in apropiere toate utilitatile : apa , gaz , curent.

Mai multe informatii la telefon : 728 - arata telefon -

Pretul este de 8500 Euro !!

**8 500 €<sub>Negociabil</sub>**



*Varasciuc*

• 0728 006 206

Bucecea, judet Botosani [Vezi pe harta](#)

Rafael

<http://olx.ro/oferta/loc-de-casa-bucecea-ID6flmK.html#7d8fb4a3af>

3. Teren intravilan în suprafață de 7200 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, cu fântână proprie, curenț electric în apropiere, oferit spre vânzare pe site-ul [www.olx.ro](http://www.olx.ro), la un preț de 10.000 euro;

#### Teren intravilan Bucecea

**Bucecea, judet Botosani** Adaugat La 16:49, 8 mai 2016, Numar anunt: 85820772

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
Suprafata	7 200 m <sup>2</sup>		

vind teren intravilan in bucecea,suprafata de 7200 mp, cu teren agricol si posibilitate de constructia casa,iaz de peste,fintina,curenț electric in apropiere

**10 000 €**

**Trimite mesaj**

• 0753 841 405

Bucecea, judet Botosani [Vezi pe harta](#)

romanciuç florica

<http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-bucecea-ID5O5U0.html#7d8fb4a3af>

4. Teren intravilan în suprafață de 3560 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, cu fântână proprie, curenț electric și canalizare în apropiere, oferit spre vânzare pe site-ul [www.olx.ro](http://www.olx.ro), la un preț de 5.000 euro;

#### Vand teren intravilan in Bucecea - loc superb de casa

**Bucecea, judet Botosani** Adaugat La 11:31, 8 mai 2016, Numar anunt: 92079112

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
Suprafata	3 560 m <sup>2</sup>		

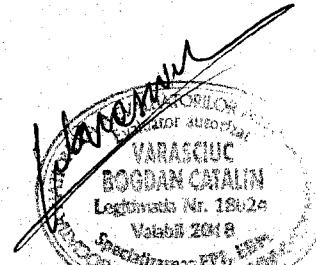
Vand teren intravilan in Bucecea, jud. Botosani, potrivit pentru constructie casa, suprafata de 3560 mp, cu multe avantaje: gradina, fantana, multi pomi fructiferi, o portiune impadurita, posibilitate de canalizare si curenț electric in apropiere.

**5 000 € Negociabil**

**Trimite mesaj**

• 0771 773 623

Bucecea, judet Botosani [Vezi pe harta](#)



Mihai

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-bucecea-loc-superb-de-casa-ID6elYY.html#7d8fb4a3af>

În ceea ce privește închirierea/arendarea/concesionarea, relevanță este o informație de pe piață din Municipiul Dorohoi:

Spre exemplu, un teren intravilan în suprafață de 26 mp, situat în mun. Dorohoi, str. C.D. Gherea a fost concesionat către S.C. MISONE S.R.L. la o redevență de 199 lei/an, conform Contractului de concesiune nr. 3 din 09.02.2011, cu indexarea anuală a redevenței în funcție de rata inflației. Indicele de inflație în perioada februarie 2011 – octombrie 2015 a fost de 7,67% conform calculatorului INS, de unde rezultă că nivelul actualizat al concesiunii est de 214,26 lei/an

**VBE = 214,26 lei**

Acest teren s-ar putea vinde cu circa 35 euro/mp (cca. 170 lei/mp), pretul cerut de proprietari fiind de 38-40 euro, negoabil, marja de negociere fiind de circa 10%, conform studiului de piata:

1300 mp teren intravilan-dorohoi

**Dorohoi, judet Botosani** Adaugat La 14:21, 30 Mai 2015, Numar anunt: 46220351

Oferit de:Proprietar

Extravilan /  
intravilan:Intravilan

Suprafata:1 300 m<sup>2</sup>

vand 1300 mp teren intravilan,in dorohoi CD.Gherea,zona foarte buna,possibilitate spatiu comercial,toate utilitatile...nu raspund la email...

**38 €** Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

**[Trimite mesaj]**

**0747 559 610**

Dorohoi, judet Botosani

[Vezi pe harta](#)

teren

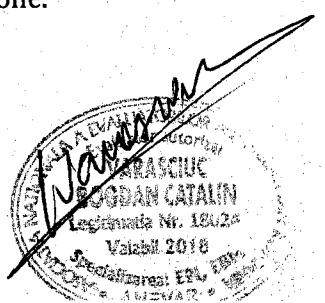
<http://olx.ro/oferta/1300-mp-teren-intravilan-dorohoi-ID37V1x.html#174af485e2>

### **Analiza cererii solvabile**

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Mărimea cererii determină atraktivitatea unei proprietăți.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse concurente/substituibile. Orientarea pieței spre componente mai puțin poluante, reciclabile și mai economice afectează direct cererea de mijloace fixe mobile.



*Deși pe piață nu există informații cu privire la cererea de cumpărare sau de închiriere/arendare/concesionare de astfel de terenuri, există o astfel de cerere care vine atât din partea unor persoane care locuiesc la bloc și care caută terenuri de mici dimensiuni pentru amenajarea unor mici grădini, cât și din partea unor investitori care doresc dezvoltarea unor afaceri pe aceste terenuri, fapt ce presupune construirea unor clădiri sau amenajarea terenurilor în vederea desfășurării acestor activități.*

### **Echilibrul pieței**

*Datorită informațiilor de piață puține, este greu de spus dacă piața este în echilibru, fiind mai adekvată exprimarea că piața nu este foarte activă, însă evaluatorul apreciază că ofertele existente pot asigura acoperirea cererii, iar cererea este suficientă pentru absorbirea ofertelor, astfel încât se poate spune și că piața este în echilibru.*

### **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.

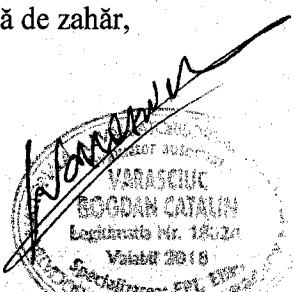
Lipsa formelor de relief caracteristice unui turism de anvergură (munte, mare) a făcut ca puținul turism existent în județ să se asocieze mai mult factorului cultural, dezvoltându-se o rețea turistică spre locurile de baștină ale unor mari personalități ale culturii românești.

Comerțul de mărfuri a avut o scădere în ultimul an, din cauza scăderii puterii de cumpărare a populației. Deși județul Botoșani are frontieră 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**

Localitatea Bucecea face parte din UAT Orașul Bucecea, alături de localitățile Călinești și Bohoghina. Orașul Bucecea are o populație de circa 5.000 locuitori. Deși localitatea Bucecea a fost una puternic industrializată, aici funcționând o fabrică de zahăr,



o fabrică de alcool, un complex de îngrășare a suinelor, mai multe ferme zootehnice, în prezent activitatea economică este foarte redusă în zonă, rezumându-se la câteva magazine, baruri, un atelier de prelucrare a sticlei, un atelier de producție a tâmplăriei PVC, câteva ateliere de tâmplărie, un atelier de producție a elementelor fin fier forjat, câteva ateliere de reparații auto.

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.

#### Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată se află într-o zonă median-periferică a orașului Bucecea, în zona fostei intrări principale în incinta fabricii de zahăr Siretul Bucecea. În imediata vecinătate a proprietății subiect se află o hală industrială, terenuri libere, case unifamiliale, precum și un teren liber care a aparținut Fabricii de Zahăr Siretul S.A. Bucecea, în prezent ocupat de deșeuri de materiale de construcție provenite din demolarea fostelor clădiri aparținând Fabricii de Zahăr Siretul S.A. Bucecea.

Terenul evaluat se află în incinta fostei Fabrici de Zahăr Siretul S.A. Bucecea. Pe acest teren s-au aflat construcții aparținând S.C. Siretul S.A., în prezent demolate în cea mai mare, iar parte din deșeurile rezultate din demolare se află în continuare pe acest amplasament.



## 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, finanțier 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 încadrată 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.

Zona în care se află proprietatea imobiliare subiect este o zonă rezidențial-industrială, în care se pot construi case de locuit, precum și imobile cu destinație industrială.

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

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

Având în vedere amplasamentul terenului evaluat, se apreciază că singura utilizare rezonabilă a terenului evaluat este cea industrială. Înțînd cont de dimensiunile reduse ale pieței locale de terenuri, nu a fost eliminată însă nici una dintre utilizările posibile, diferențele de pret între terenuri fiind date în principal de amplasare și mai puțin de utilizare. Din aceste considerente, evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare a terenului este puțin relevantă în spățiu.



## **Valoarea de piață a concesiunii**

Evaluatoarele au 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 piață imobiliară din orașul Bucecea.

**Estimarea valorii de piață a terenului s-a făcut prin metoda comparației directe.**

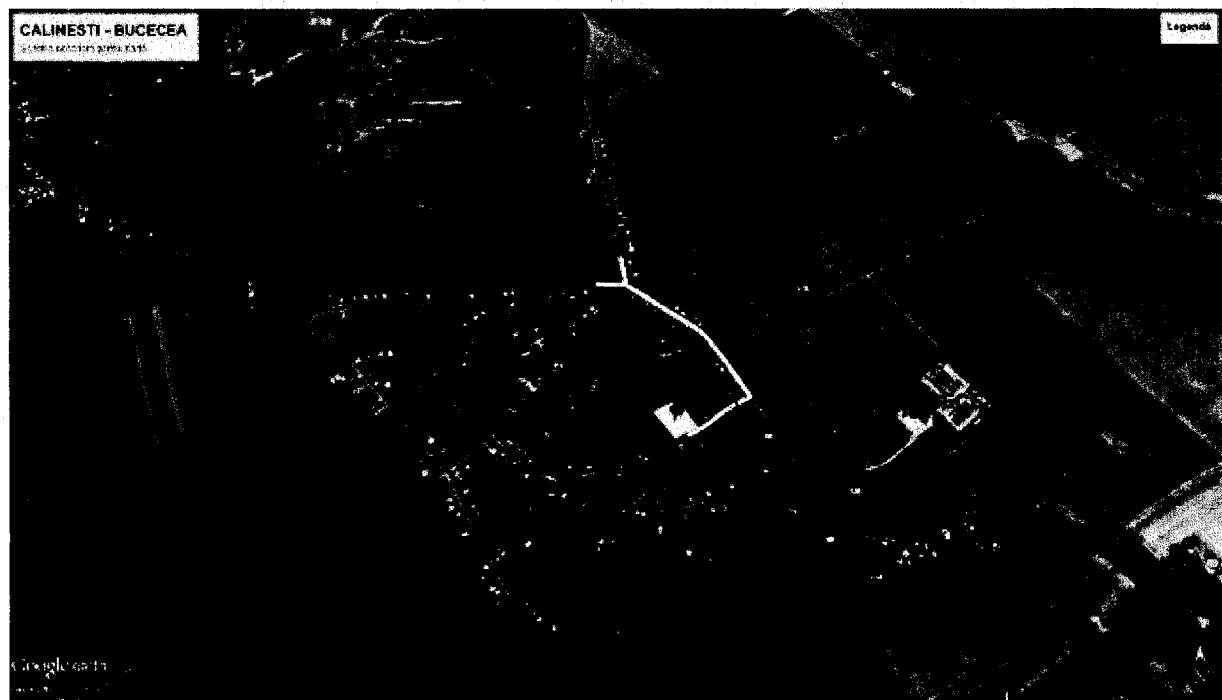
### **Comparația directă**

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.

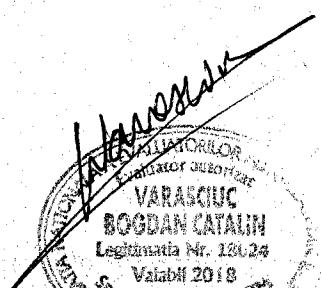
Pentru aplicare acestei tehnici, în urma analizei de piață au fost selectate un număr de 4 comparabile, după cum urmează:

1. Teren intravilan în suprafață de 8.300 mp., situat în intravilanul satului Călinești, oraș Bucecea, apă și curent la limita de proprietate, oferit spre vânzare pe site-ul [www.olx.ro](http://www.olx.ro) la un preț de 1,5 euro/mp.;



**Teren intravilan in Calinesti**

Bucecea, județ Botoșani Adaugat La 22:38, 1 februarie 2018, Numar anunt: 105400348



Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de

**Proprietar**

Extravilan /  
intravilan

**Intravilan**

Suprafata utila **8 300 m<sup>2</sup>**

Vand teren intravilan in Loc. Calinesti Oras Bucecea Jud. Botosani in suprafata de 8300 m avand ca utilitati curent electric , apa curenta cu o deschidere la drum de 40 metri ,loc ideal pentru o casa cu gradina mare pentru mai multe informatii sunati la numarul 741786533 .

Accept si schimb cu teren extravilan aflat pa raza Orasului Bucecea.

**1,50 €**

- Trimit mesaj
- 0741 786 533

Bucecea, judet Botosani  
Vezi pe harta

Tutuianu Ciprian

[https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-calinesti-ID78frC.html#5a103de56d\(promoted\)](https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-calinesti-ID78frC.html#5a103de56d(promoted))

2. Teren intravilan în suprafață de 7600 mp., toate utilitățile, situat în intravilanul or. Bucecea, oferit spre vânzare pe site-ul [www.olx.ro](http://www.olx.ro) la un preț de 8.500 euro;

Loc de casa Bucecea

**Bucecea, judet Botosani** Adaugat La 13:07, 11 mai 2016, Numar anunt: 92403482

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Oferit de

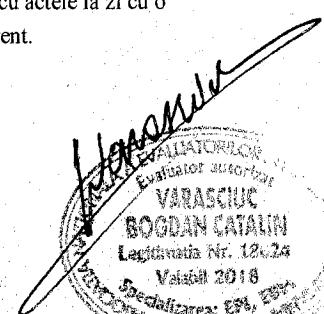
**Proprietar**

Extravilan /  
intravilan

**Intravilan**

Suprafata **7 600 m<sup>2</sup>**

Vand loc de casa sau schimb cu 2 Ha teren agricol , teren situat la DN29 Calea Nationala , intabulat cu actele la zi cu o deschidere de 17, 5 m si cu un drum de acces lateral. Are in apropiere toate utilitatile : apa , gaz , curent.



Mai multe informatii la telefon : 728 - arata telefon -

Pretul este de 8500 Euro !!

**8 500 €** Negociabil

• **0728 006 206**

Bucecea, judet Botosani [Vezi pe harta](#)

Rafael

<http://olx.ro/oferta/loc-de-casa-bucecea-ID6fImK.html#7d8fb4a3af>

3.Teren intravilan în suprafață de 4000 mp., toate utilitățile, situat în intravilanul or. Bucecea, oferit spre vânzare pe site-ul [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro) la un preț de 12.000 euro;

Teren intravilan in orașul Bucecea 4000mp  
Bucecea, Botosani Acum 2 săptămâni 12.000 EUR



**lajumate.ro**

Zona

**Nord-Est**

Tip teren

**Teren agricol**

Clasificare teren

**Intravilan**

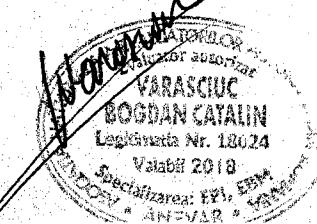
Suprafață teren (m<sup>2</sup>)

**4000**

Front stradal (metri)

**10**

Preț negociabil



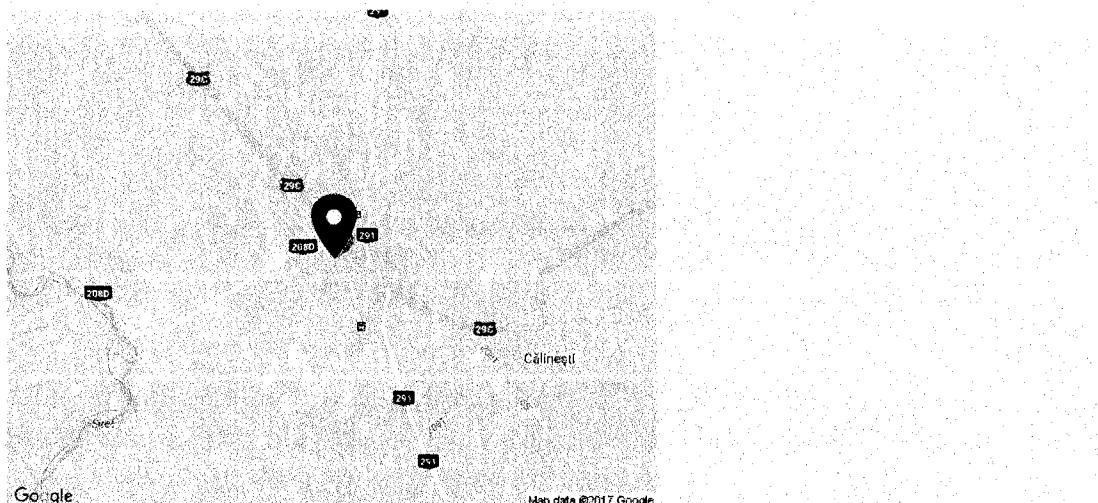
Proprietar, vand teren intravilan, situat intr-o zona frumoasa si liniștită a orașului Bucecea (judetul Botoșani). Suprafața este de aproximativ 4000 metri patrati, cu intrare și deschidere la strada de 10 metri; utilități: curenț electric și apă curentă.

0728.029.795

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-in-orasul-bucecea-4000mp-3022227.html>

3. Teren intravilan în suprafață de 1900 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, cu apă și curenț electric la limita de proprietate, oferit spre vânzare pe site-ul [www.olx.ro](http://www.olx.ro), la un preț de 3 euro/mp.;

Teren pentru construcție casa sau gradinarit 1900mp  
Bucecea, Botoșani Acum 2 săptămâni 3 EUR



Zona

**Central**

Tip teren

**Teren agricol**

Clasificare teren

**Intravilan**

Suprafață teren (m<sup>2</sup>)

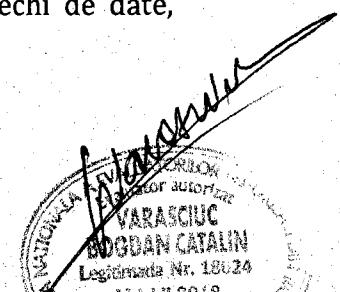
**1900**

Vand sau arendez teren în suprafață de 1900 mp în Bucecea - Botoșani cu deschidere de peste 40 m situat în zona Calea Ferată rampă din sat și un drum de tară. Apă și curențul electric se află la limita proprietății. Persoana interesată îl poate arenda cu suma de 200 Ron plus plata impozitului pe an. iar pentru cumpărare cu 3 Euro mp. Persoana de contact C. Andrei - tf.0746168798.

0746.168.798

<https://lajumate.ro/teren-pentru-construcție-casa-sau-gradinari-1900mp-6773479.html>

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.

Comparabila 2 este o ofertă din mai 2016, dată de la care prețurile au mai crescut cu circa 20%, corecția fiind de 10%, fiind corectată cu marja de negociere.

Având în vedere că doar comparabila 2 are caracteristici fizice apropriate de ale proprietății subiect, au fost corectate celelalte prețuri prin compararea prețurilor comparabilelor 1 și 2, astfel:

Având în vedere că a fost identificată o diferență de preț datorată caracteristicilor fizice, au fost selectate comparabilele 1 și 2 pentru cuantificarea acestei diferențe, astfel:

$$\frac{1,40 - 1,22}{1,40} = 0,1286 \text{ sau } 12,86\% \text{ pentru această diferență;}$$

Având în vedere că cele mai mari diferențe se datorează amplasării, au fost selectate comparabilele 1 și 3, diferența datorată amplasării putând fi cuantificată astfel:

$$\frac{2,53 - 1,22}{1,22} = 1,0737 \text{ sau } 107,37\% \text{ pentru această diferență;}$$

Toate comparabilele sunt pretabile pentru utilizarea industrială, la fel ca și proprietatea subiect, astfel încât nu au fost efectuate corecții în acest sens.

Nici una dintre aceste proprietăți nu este situată în pantă, iar condițiile de finanțare sunt cash în toate cazurile, astfel încât nu s-au aplicat corecții în acest sens.

**Valoarea de piață a terenului evaluat este de 2,5 euro/mp, valoare obținută în toate cele 4 cazuri. Valoarea de piață a suprafeței de 10.000 mp este de 25.000 euro, adică aproximativ 116.377 lei.**

Pentru estimarea valorii de piață a concesiunii, s-a recurs la tehnica capitalizării directe (capitalizarea rentei funciare). Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile convenite prin contract. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului de teren și dreptului de folosință.

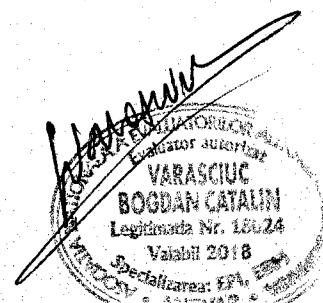
Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului.

În speță, au fost utilizate ca informații de piață privind închirierile de terenuri.

Spre exemplu, un teren intravilan în suprafață de 2406 mp, situat în orașul Bucecea este oferit spre arendare cu o arendă netă de 200 lei/an, la care se adaugă impozitul de circa 700 lei/an.

Bucecea-Botosani-ofere spre arendare teren intravilan ultracentral!

Bucecea, județ Botosani Adaugat La 14:35, 10 martie 2017, Numar anunt: 103176234



Promoveaza anuntul | Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Extravilan /  
intravilan

Intravilan

Suprafata utila    **2 406 m<sup>2</sup>**

**Ursus Challenges**    Alege una din provocările lunii și câștigă premii de găscă de la URSUS.

Propun spre arendare persoaneor interesate de un lot ajutator pentru a fi folosit ca si gradina, a unui teren arabil intravilan situat ultracentral in orasul Bucecea, judetul Botosani.Terenul este impartit in 2 loturi in suprafata de 1203mp fiecare parcela.Utilitatile, curent si apa sunt la limita proprietatii.Accesul catre teren se face foarte usor, fiind situate in zona centrala a orasului, in apropierea podului de peste calea ferata,mai exact vis-à-vis de stadion.Arenda solicitata va fi de 99 lei anual pentru fiecare lot si plata integrala a impozitului aferent terenurilor.

Dupa incheierea contractului de arendare la Primaria Bucecea, persoana interesata poate cumpara loturile conform legislatiei actuale. Cele doua loturi a cate 1203mp fiecare lot, se dau spre folosinta numai impreuna. Exclus intermediari.

Relatii la telefoanele: 746168798 -Andrei C.

<https://www.olx.ro/oferta/bucecea-botosani-ofert-spre-arendare-teren-ultracentral-ID6YUQO.html#7d8fb4a3af>

**VBE = 900 lei**

Acet teren s-ar putea vinde cu circa 2,9 euro/mp, pretul cerut de proprietari fiind de circa 3,25 euro, negociabil, marja de negocoiere fiind de circa 10%, conform studiului de piata.

Spre exemplu, un teren de 4000 mp. cu o amplasare inferioară față de terenul oferit spre concesionare se vinde cu 13.000 euro:



Proprietar, vand teren intravilan in orașul Bucecea

Bucecea, județ Botoșani Adaugat La 15:00, 20 februarie 2017, Numar anunt: 103247474

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
		Suprafata utila 4 000 m <sup>2</sup>	

**Ursus Challenges** Alege una din provocările lunii și câștigă premii de gașcă de la URSUS.

Vand teren intravilan, situat într-o zonă frumoasă și liniștită a orașului Bucecea (județul Botoșani). Suprafata este de aproximativ 4000 metri patrati, cu intrare și deschidere la strada de 10 metri; utilități: curenț electric și apă curentă.

**13 000 € Negociabil**

- Trimită mesaj
- 0744 480 362

Bucecea, județ Botoșani

Vezi pe harta

Catalin

<https://www.olx.ro/oferta/proprietar-vand-teren-intravilan-in-orasul-bucecea-ID6ZdnQ.html#7d8fb4a3af>

Rezultă, deci că un teren de 2406 mp. s-ar putea vinde cu 6.977 euro, adică aproximativ 31.400 lei.

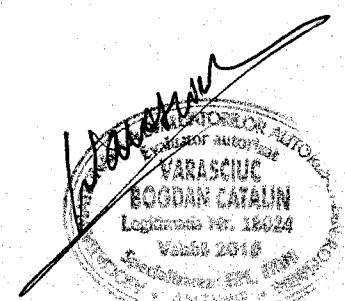
Pornind de la formula de calcul **Valoare = Venit/Rata de capitalizare**, se poate determina rata de capitalizare prin împărțirea valorii de piață la venitul net, rezultatul fiind o rată de capitalizare de 2,15%:

$$c = 900/31.400 = 2,87 \%$$

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

$$\text{VBE} = \text{Valoare de piață} \times \text{Rata de capitalizare} = 116.377 \times 2,87\% = 3.340 \text{ lei/an}$$

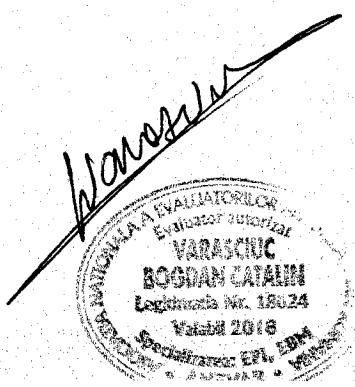
Având în vedere că valoarea de piață a concesiunii nu asigură recuperarea valorii de piață a terenului într-un interval de maxim 25 de ani, conform disp. art. 17 din Legea 50/1991, nivelul minim al redevenței în vederea concesionării acestui teren va fi de 4.655 lei/an.



## **CONCLUZII**

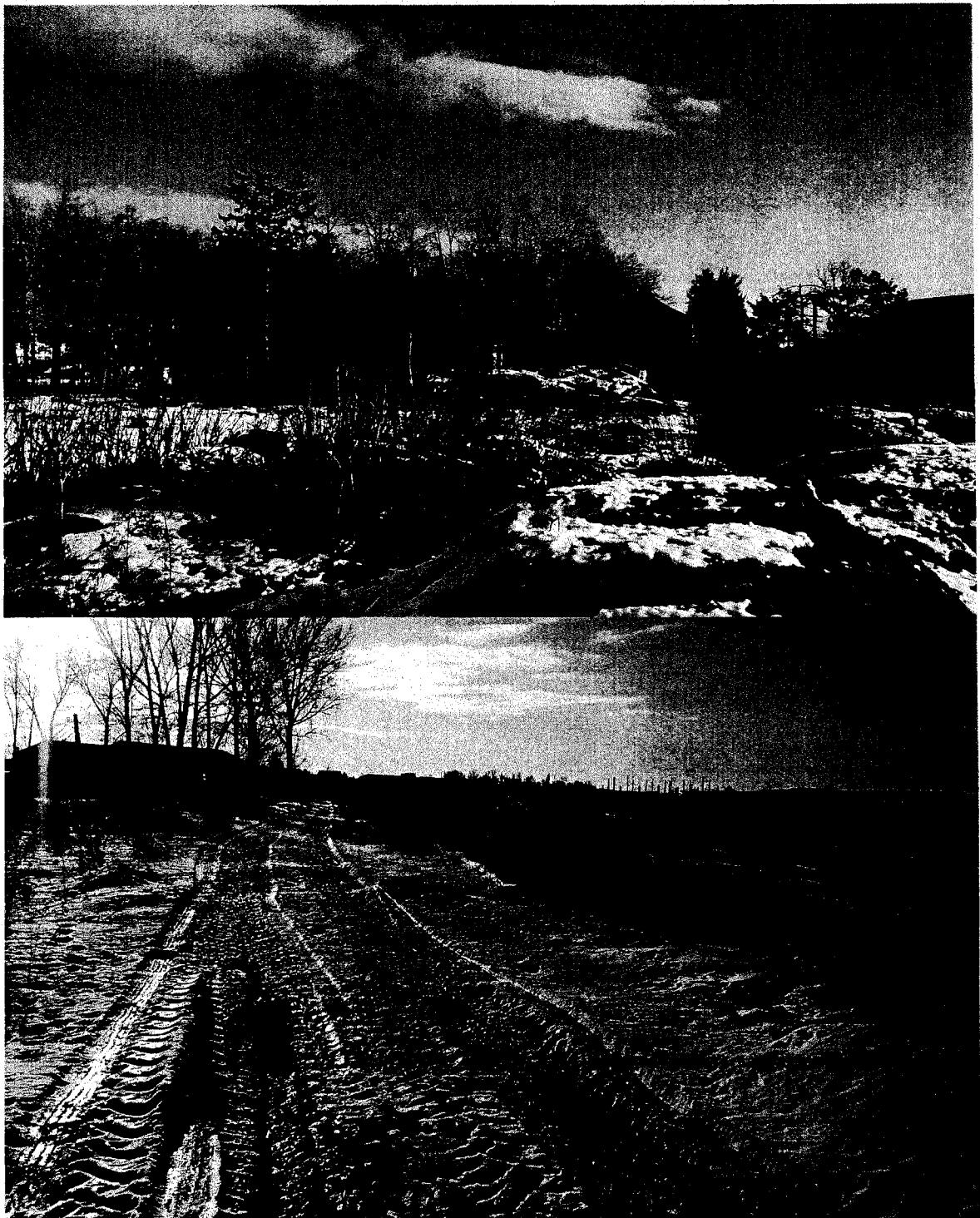
**Valoarea de piață a concesiunii pentru parcela de teren în suprafață de 10.000 mp situat în intravilanul orașului Bucecea, este, așadar, de 4.655 lei/an.**

---

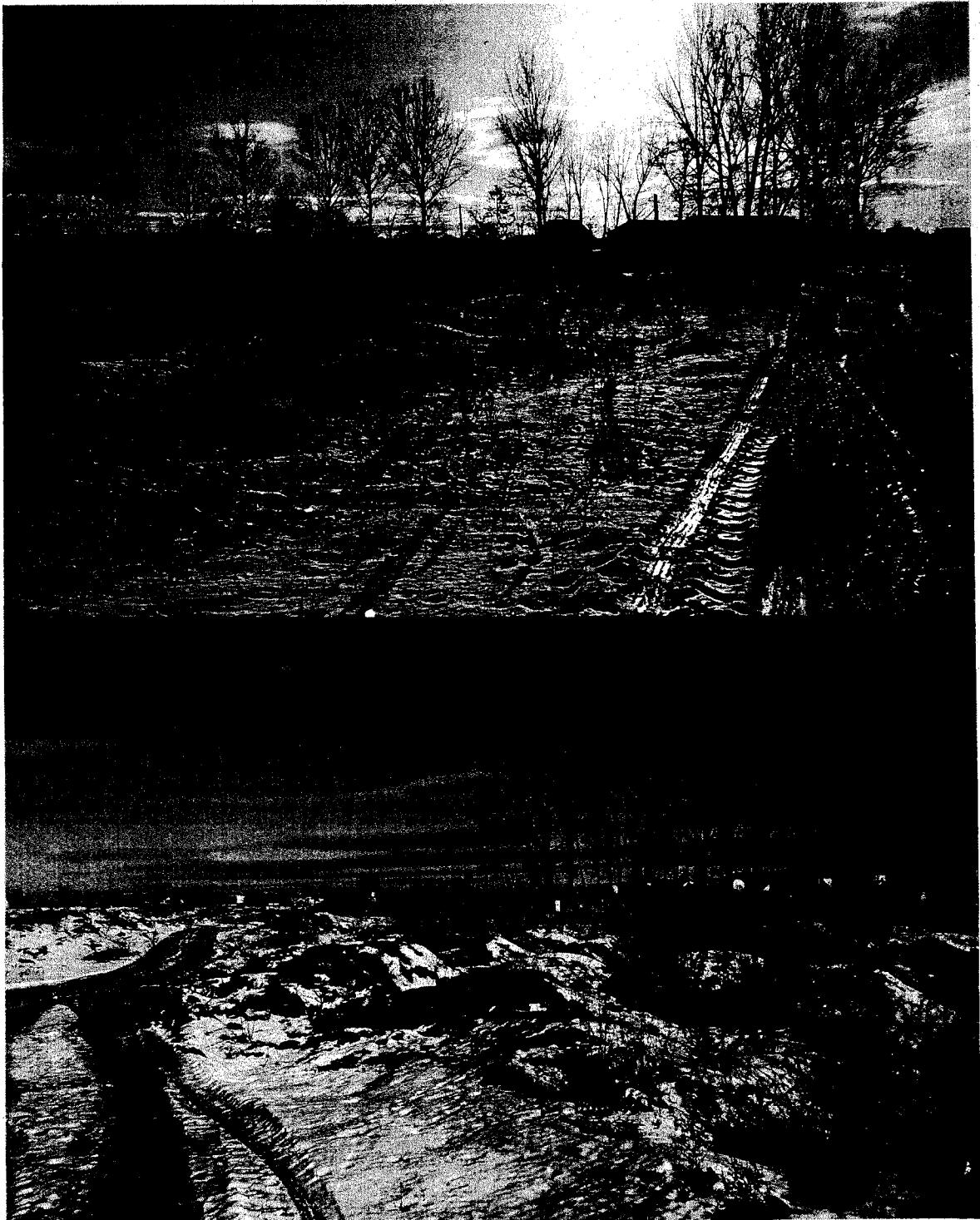


## GRILA ABORDARII ÎN PIATA

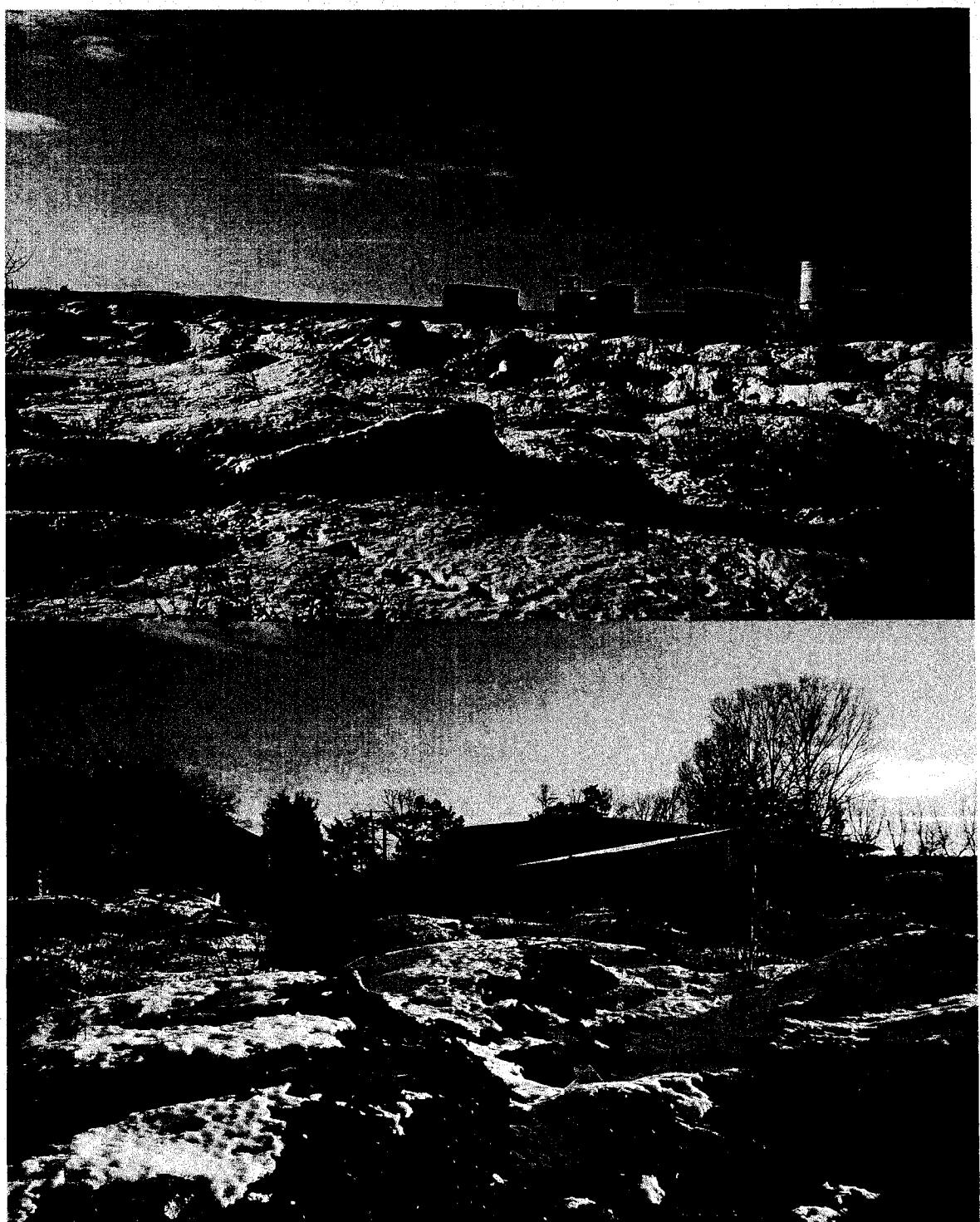
Elementul de COMPARATIE	Bunul evaluat	Comparabilita A	Comparabilita B	Comparabilita C	Comparabilita D
Pretul de Vanzare (EURO/MP)	1,50 €	1,12 €	3,00 €	3,00 €	
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale	
Corectie pentru Drepturi de proprietate	0	0	0	0	
Pret corectat (Euro)	1,50 €	1,12 €	3,00 €	3,00 €	
Conditiile ale pietei (data vanzarii)	oferta ian 2018	oferta mai 2016	oferta ian 2018	oferta ian 2018	
Corectie pentru conditii ale pietei%	-10%	10%	-10%	-10%	
Corectie (Euro)	0 €	0 €	0 €	0 €	
Pret corectat (Euro)	1,40 €	1,22 €	2,90 €	2,90 €	
Caracteristici fizice	Mai bune	Similare	Mai bune	Mai bune	
Corectie %	-12,86%	0,0%	-12,86%	-12,86%	
Corectie (Euro)	-0,18 €	0,00 €	-0,37 €	-0,37 €	
Pret corectat (Euro)	1,22 €	1,22 €	2,53 €	2,53 €	
Amplasare	Mai slabă	Mai slabă	Similara	Similara	
Corectie %	107,37%	107,4%	0,0%	0,0%	
Corectie (Euro)	1	1	0	0	
Pret corectat (Euro)	2,53 €	2,53 €	2,53 €	2,53 €	
Apa	La limita	La limita	La limita	La limita	
Corectie %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Pret corectat (Euro)	2,53 €	2,53 €	2,53 €	2,53 €	
Curent electric	La limita	La limita	La limita	La limita	
Corectie %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Corectie (E)	0	0	0	0	
Pret corectat (Euro)	2,53 €	2,53 €	2,53 €	2,53 €	
Pretabil utilizare industriala	Da	Da	Da	Da	
Corectie %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Corectie (Euro)	0	0	0	0	
Pret corectat (Euro)	2,53 €	2,53 €	2,53 €	2,53 €	
Rabla	Nu	Nu	Nu	Nu	
Corectie %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Corectie (Euro)	0	0	0	0	
Pret corectat (Euro)	2,53 €	2,53 €	2,53 €	2,53 €	
Conditiile de finantare	cash	cash	cash	cash	
Corectie pentru stare tehnica	0%	0%	0%	0%	
	2,53 €	2,53 €	2,53 €	2,53 €	
Corectie totală netă (absolut)	0 €	0 €	-1 €	-1 €	
Corectie totală netă (%=procentual)	-22,0%	10,0%	-22,4%	-22,4%	
Corectie totală brută(absolut)	0 €	0 €	1 €	1 €	
Corectie totală brută (%=procentual)	22,0%	10,0%	22,4%	22,4%	
Se alege imobilul cu cea mai mică					



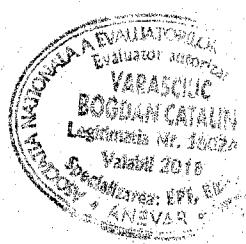
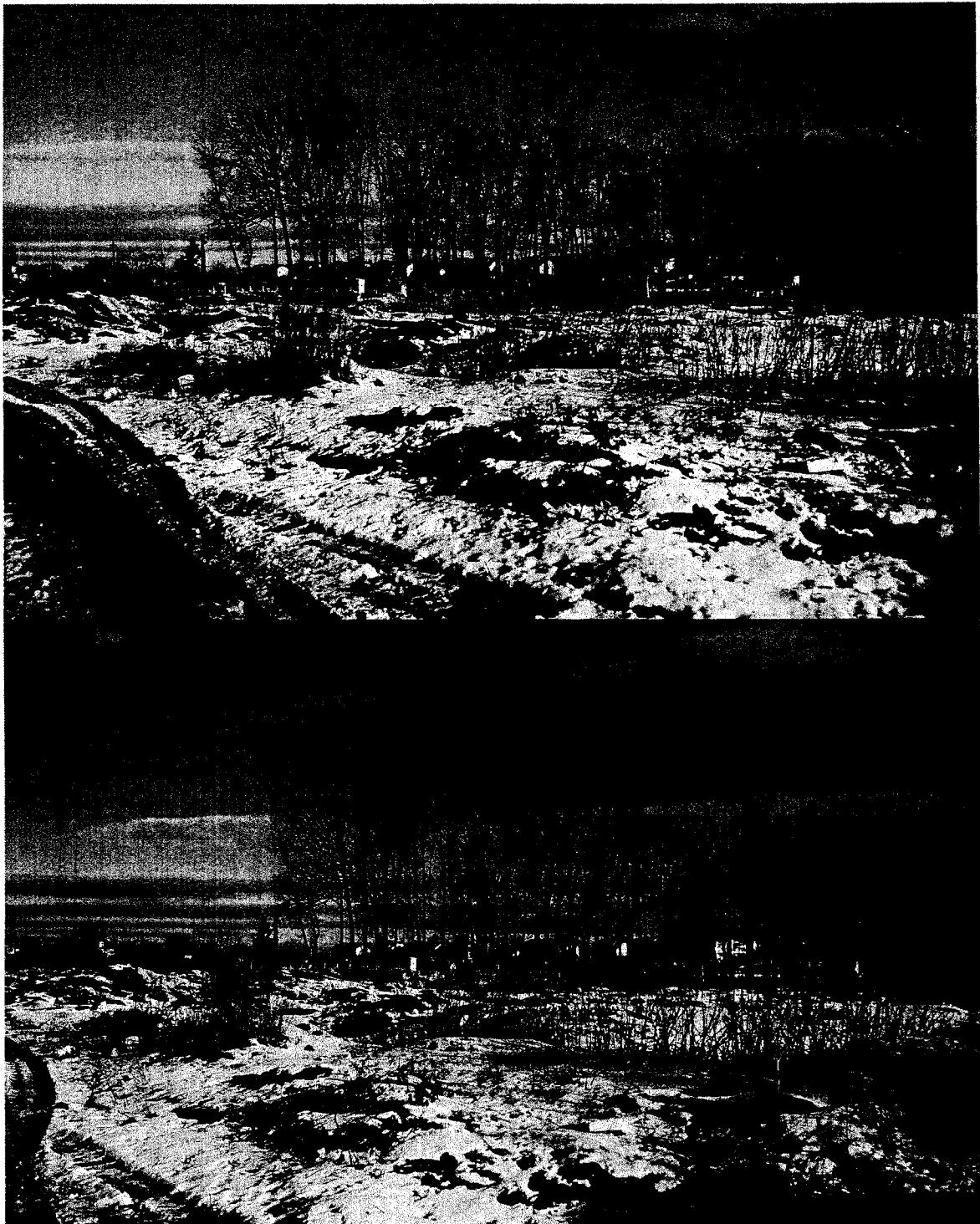
*Varasciu*



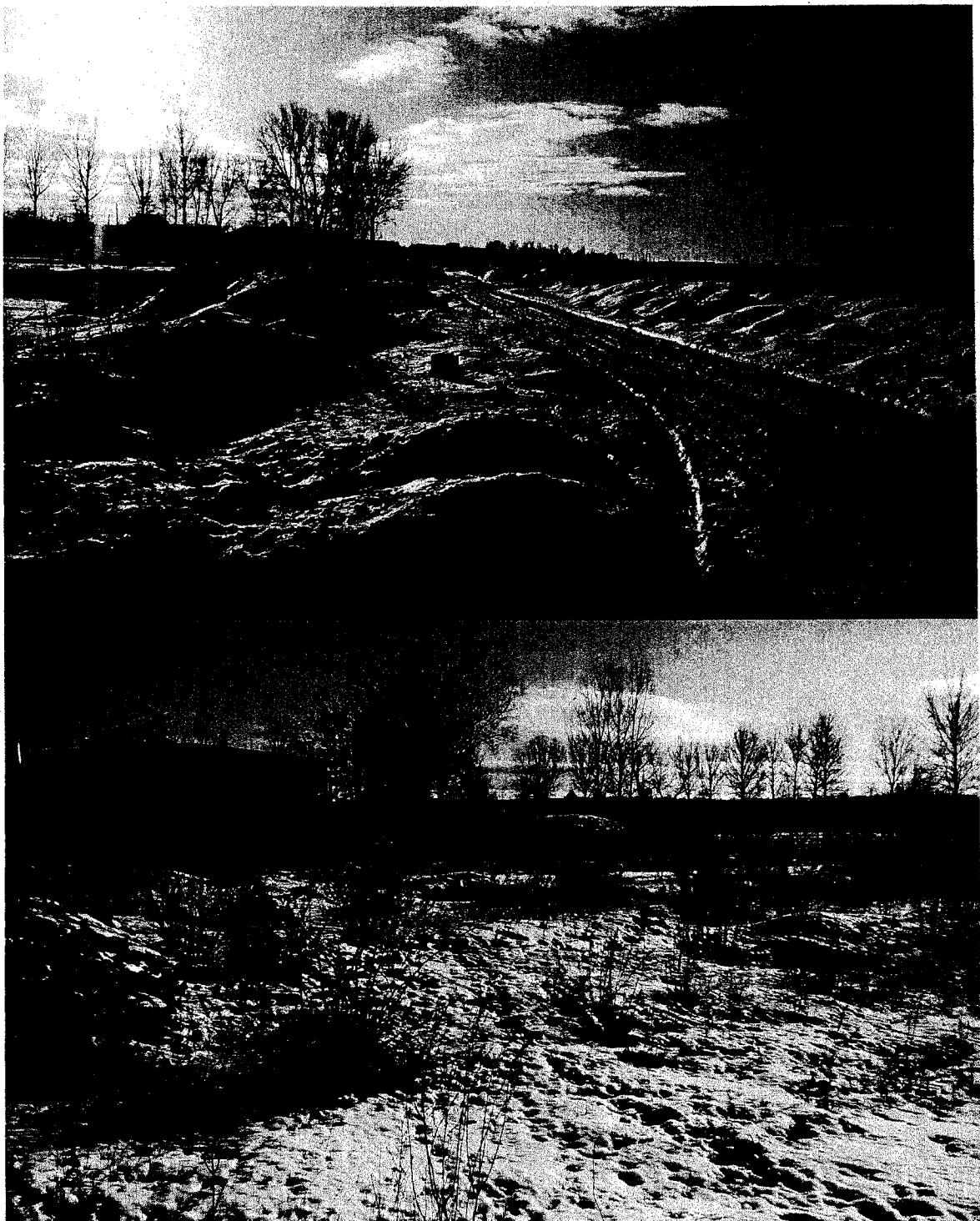
*Varasciuc*



A handwritten signature in blue ink, reading "Varasciuc", is placed over the circular stamp, indicating the personal signature of the evaluator.



*Bogdan  
Varascu*



Nicolae



*Varasciuc*