

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
ORAȘUL BUCECEA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind declararea de uz și interes public local a a unui bun imobil, situat în orașul Bucecea, județul Botoșani

Consiliul local Bucecea, județul Botoșani, întrunit în ședința extraordinară publică din data de 13.09.2022 ,

Luând în dezbateri Referatul de aprobare nr. 710/2022 a primarului orașului Bucecea, precum și Proiectul de hotărâre inițiat în acest sens, înregistrat sub nr. 711/2022, precum și Raportul de specialitate nr. 712/2022 al Viceprimarului orașului Bucecea,

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

În baza prevederilor art. 286, alin. 1, alin. 4, art. 287, lit. b, art. 289, și Anexa nr. 4 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale prevederilor art. 6, alin. 3, lit. c din HG nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor orașelor , al municipiilor și al județelor,

Ținând cont că sunt respectate prevederile art. 7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând act de faptul că acest imobilul în cauză, situat în intravilanul orașului Bucecea, județul Botoșani, nu face obiectul legilor fondului funciar sau a vreunui litigiu judecătoresc,

În temeiul prevederilor, art. 196, alin. 1, lit. a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Hotărăște:

Art.1. Se aprobă declararea ca bun de uz și interes public local a unui bun imobil, situat în orașul Bucecea, județul Botoșani, identificat conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă includerea bunului imobil prevăzut la articolul nr. 1 din prezenta hotărâre în domeniul public al orașului Bucecea, județul Botoșani.

Art.3. Primarul orașului Bucecea va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin intermediul compartimentelor de specialitate și va asigura demararea procedurilor de înscriere a dreptului de proprietate publică în Cartea funciară, precum și îndeplinirea procedurilor legale în vederea completării inventarului domeniului public al orașului Bucecea, conform articolului nr. 289 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Bucecea, 13 septembrie 2022

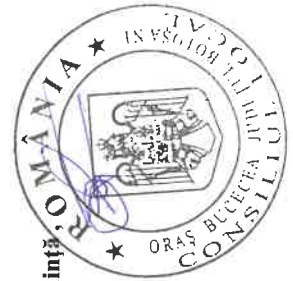


Nr. 101
Din 13.09.2022

Contrasemnează,
Secretarul General al Orașului
Jr. Alupoaiiei Paulică

BUNURI
declarate de interes public și introducerea acestora în domeniul public

<i>Bunuri imobile</i>						
Nr. crt.	Codul de clasificare ¹	Denumirea bunului ²	Elementele de identificare ³	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar ⁴ (mii lei)	Situația juridică actuală ⁵
0	1	2	3	4	5	6
1	1.6.2	Bază sportivă Tip 1, oraș Bucecea, județul Botoșani	Clădire situată în orașul Bucecea, județul Botoșani, cu număr cadastral 52560, carte funciară 52560, formată din clădire pentru vestiare cu regim de înălțime 7,05 m, suprafața construită 395, 88 mp, suprafața desfășurată 520,96 mp, categoria de folosință C normal, grad de rezistență la foc -II, Teren pentru fotbal Fifa - suprafața utilă de evoluție 75,50 x 117,00 m, suprafața utilă de joc 68,00 x 105,00 m, Teren multifuncțional pentru handbal, baschet, volei și tenis, cu suprafața utilă de evoluție 25,00 x 44,00 m și suprafața utilă de joc 40,00 x 20,00 m, Cabina de poartă - dimensiuni 2,70 x 2,70 m, Parcare pentru 55 de autoturisme - 4 persoane cu dizabilități locomotorii și pentru 2 autocare, Alei pietonale și spații verzi.	Ianuarie 2022	6.315.829,13	Contract executare lucrări 64/26.01.2021, Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.52934 din 24.11.2021, Protocol nr. 1083/14.01.2022



Președinte de ședință,
Consilier
Pintilie Iulian

Contrasemnează,
Secretarul General al Orașului
Jr. Alupoșiei Paulică

HOTĂRÂRE

privind actualizarea și stabilirea unor tarife de închiriere.

Consiliul local Bucecea, județul Botoșani, întrunit în ședința extraordinară publică, din data de 13.09.2022,

Luând în dezbatere Referatul de aprobare nr. 7986/2022 a primarului orașului Bucecea, precum și proiectul de hotărâre inițiat în acest sens, înregistrat sub nr. 7987/2022,

Analizând Raportul de specialitate nr. 720/2022, al Viceprimarului orașului Bucecea,

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

În baza prevederilor HCL nr. 119/2015 pentru aprobarea Regulamentului pentru organizarea desfășurarea licitațiilor publice pentru concesiunea/închirierea/vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al UAT Bucecea, ale prevederilor, art. 129, alin. 2, lit. b, c, alin. 4, lit. c, art.196, alin. 1, lit. a, art. 297, alin. 1, lit. c ale OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile art.486 alin. 1 din Legea nr. 277 /2015 Legea privind Codul fiscal, prevederile HG nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 277/2015 privind Codul fiscal.

Ținând cont că sunt respectate prevederile art. 7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform Procesului verbal de afișare nr. 7988/2022,

În temeiul prevederilor, art. 196, alin. 1, lit. a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Hotărăște:

Art. 1. (a). Se aprobă începând cu data adoptării prezentei hotărâri, actualizarea tarifele de închiriere a Sălii de sport Bucecea, după cum urmează:

1. Pe timp de zi: - 70 lei/ora – 130 lei /2 ore;
 2. Pe timp de noapte – 85 lei/ora - 150 lei/2 ore;
- În perioada de iarnă (cu încălzirea sălii):
1. Pe timp de zi – 100 lei/ora – 180 lei/2 ore;
 2. Pe timp de noapte – 120 lei/ora – 220 lei / 2 ore.

(b). Pentru închirierea pe bază de abonament la tarifele aprobate se aplică o reducere de 10 %.

Art.2. Se aprobă începând cu data adoptării prezentei hotărâri, următoarele tarife de închiriere a terenurilor Bazei sportive Tip I, Bucecea, după cum urmează:

- I. Teren fotbal fără folosirea vestiarelor:
 1. Pe timp de zi: - 200 lei/ora;
 2. Pe timp de noapte – 240 lei/ora;
- II. Teren fotbal cu folosirea vestiarelor:
 1. Pe timp de zi: - 300 lei/ora;
 2. Pe timp de noapte – 400 lei/ora;
- III: Teren tenis/volei
 1. Pe timp de zi – 70 lei/ora;
 3. Pe timp de noapte – 90 lei/ora.

Art.3. Sumele încasate potrivit art. 1 și art. 2, constituie venit la bugetul local.

Art.4. Compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei Bucecea vor duce la îndeplinire

prevederile prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului orașului Bucecea;
- Instituției Prefectului – Județul Botoșani;
- Serviciului Financiar Contabil și Resurse Umane.

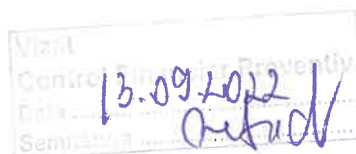
Bucecea, 13 septembrie 2022

**Președinte de ședință ,
Consilier
Pintilie Iulian**



**Nr. 102
Din 13.09.2022**

**Contrasemnează,
Secretarul General al Orașului
Jr. Alupoaiiei Paulică**



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
ORAȘUL BUCECEA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
privind înființarea unor centre de colectare deseuri

Consiliul local Bucecea, județul Botoșani, întrunit în ședința extraordinară publică din data de 13.09.2022 ,

Luând în dezbatere Referatul de aprobare nr. 714/2022 a primarului orașului Bucecea, precum și Proiectul de hotărâre inițiat în acest sens, înregistrat sub nr. 715/2022,

Având în vedere avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al orașului Bucecea, precum și Raportul de specialitate nr. 716/2022 a Viceprimarului orașului Bucecea,

În baza prevederilor art. 10, alin. 2 din OUG nr. 5/2015, privind deșeurile de echipamente electrice și electronice, ale prevederilor Legii nr. 51/2006, privind serviciile comunitare de utilități publice, ale prevederilor HG 856/2002, privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile,

Ținând cont că sunt respectate prevederile art. 7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor, art. 196, alin. 1, lit. a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Hotărăște:

Art.1. Se aprobă înființarea unui centru de colectare deseuri de echipamente electrice și electronice, deseuri de baterii și acumulatori și deseuri voluminoase, inclusiv saltele și mobilă.

Art.2. Se aprobă înființarea unui centru de colectare, deseuri din construcții și demolări.

Art.3. Se aprobă locația centrelor, înființate potrivit art. 1 și 2, în spațiul din strada Calea Națională, nr. 30, cu intrare din strada Pieței, orașul Bucecea, județul Botoșani.

Art.4. Primarul orașului Bucecea va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, prin intermediul compartimentelor de specialitate .

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică:

Instituției Prefectului – Județul Botoșani;

Primarului orașului Bucecea;

Compartimentelor de specialitate.

Bucecea, 13 septembrie 2022

Președinte de ședință,
Consilier
Pintilie Iulian



Nr. 103
Din 13.09.2022

Contrasemnează,
Secretarul General al Orașului
Jr. Alupoajei Paulică

HOTĂRÂRE

privind rectificarea Bugetului de venituri și cheltuieli al Consiliului Local Bucecea pe anul 2022

Consiliul Local Bucecea, județul Botoșani,

Întrunit în ședință extraordinară, publică, din data de 13 septembrie 2022,

Văzând Referatul de aprobare, nr. 722/2022 al primarului orașului Bucecea, cu privire la necesitatea Rectificării Bugetului de venituri și cheltuieli al Consiliului Local Bucecea pe anul 2022, proiectul de hotărâre inițiat în acest sens, înregistrat sub nr. 723/2022, precum și Raportul de specialitate nr. 8879/2022 al Serviciului Financiar Contabil și Resurse Umane,

Ținând cont că s-au respectat prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

Având în vedere, prevederile Deciziei nr. 3 din 25.08.2022 a Sefului A.J.F.P. Botosani, Raportul de avizare al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Bucecea, precum și a HCL Bucecea nr. 9/2022 privind aprobarea Bugetului local de venituri și cheltuieli al Consiliului Local al orașului Bucecea pe anul 2022 și estimările pe anii 2023 – 2025,

În baza prevederilor art. 19, alin. 1 și 2, art. 49, alin. 5 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, ale prevederilor art. 129, alin. 4, lit. a din O.U.G nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art.196 alin(1) lit.a din O.U.G nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

ART.1 Se rectifică Bugetul de venituri și Cheltuieli al Consiliului Local Bucecea pentru anul 2022, după cum urmează:

A. SECTIUNEA DE FUNCTIONARE :

A.1. MAJORAREA SECTIUNII DE FUNCTIONARE cu suma de **76 mii lei**, conform Deciziei nr. 3 din 25.08.2022 a Sefului A.J.F.P. Botosani, Anexa 1, respectiv :

-**partea de VENITURI** se majoreaza cu suma de 76 mii lei la indicatorul 11.02.02 – „Sume defalcate din taxa pe valoarea adaugata pentru finantarea cheltuielilor descentralizate la nivelul comunelor, oraselor si municipiilor”

-**partea de CHELTUIELI** se majoreaza cu suma de 76 mii lei la capitolul “Invatamant”, cod 65.02,subcapitolul „Invatamant secundar”, cod 65.02.04, dupa cum urmeaza :

-mii lei-

Clasificatie economica	Plan anual	Influente trim. IV	Plan final
20.01.03	209	-7	202
57.02.01	70	+53	123
59.01	106	+30	136

A.2. VIRARI DE CREDITE BUGETARE:

- la capitolul bugetar “Autoritati executive”, cod 51.02, se efectueaza virari de credite la Titlul II – “Bunuri si servicii” la Titlul IX – “Alte cheltuieli ”, dupa cum urmeaza:

-mii lei-

Clasificatie economica	Plan anual	Influente trim. III	Plan final
------------------------	------------	---------------------	------------

20.14	10	-10	0
59.40	20	+10	30

- la capitolul bugetar "Servicii publice comunitare de evidenta a persoanelor", cod 54.02.10, se efectueaza virari de credite la Titlul II – "Bunuri si servicii", dupa cum urmeaza:

-mii lei-

Clasificatie economica	Plan anual	Influente trim. III	Plan final
20.01.08	15	-2	13
20.01.01	0	+1	1
20.01.02	0	+1	1

- la capitolul bugetar "Cultura, recreere si religie", cod 67.02, subcapitolul "Servicii culturale", cod 67.02.03, paragraful "Biblioteci publice comunale, orasenesti, municipale" cod 67.02.03.02, se efectueaza virari de credite la Titlul II – "Bunuri si servicii", dupa cum urmeaza:

-mii lei-

Clasificatie economica	Plan anual	Influente trim. III	Plan final
20.05.30	4	-3	1
20.01.03	10	+3	13
20.02	5	-2	3
20.11	3	+2	5

- la capitolul bugetar "Cultura, recreere si religie", cod 67.02, subcapitolul "Servicii recreative si sportive", cod 67.02.05, paragraful "Sport", cod 67.02.05.01, se efectueaza virari de credite la Titlul II – "Bunuri si servicii", dupa cum urmeaza:

-mii lei-

Clasificatie economica	Plan anual	Influente trim. III	Plan final
20.01.03	50	-5	45
20.01.09	15	+5	20

A.3. DIMINUARI DE CREDITE BUGETARE - 25 mii lei:

- la capitolul bugetar "Asigurari si asistenta sociala", cod 68.02, subcapitolul "Asistenta sociala pentru familie si copii", cod 68.02.06, Titlul II – "Bunuri si servicii" :

-mii lei-

Clasificatie economica	Plan anual	Influente trim. IV	Plan final
20.02	8	-5	3

- la capitolul bugetar "Locuinte, servicii si dezvoltare publica", cod 70.02, subcapitolul "Alte servicii in domeniul locuintelor, serviciilor si dezvoltarii comunale", cod 70.02.50, Titlul II – "Bunuri si servicii" :

-mii lei-

Clasificatie economica	Plan anual	Influente trim. III	Plan final
20.02	80	-20	60

A.4. MAJORARI DE CREDITE BUGETARE - 25 mii lei:

- la capitolul bugetar "Cultura, recreere si religie", cod 67.02, subcapitolul "Servicii recreative si sportive", cod 67.02.05, paragraful "Sport", cod 67.02.05.01, Titlul II – "Bunuri si servicii", dupa cum urmeaza:

-mii lei-

Clasificatie economica	Plan anual	Influente trim. III	Influente trim. IV	Plan final
20.01.03	45	-	+5	50
59.11	50	+20	-	70

B : SECTIUNEA DE DEZVOLTARE :

-cu privire la cheltuielile de capital, propun Consiliului Local al Orasului Bucecea rectificarea bugetului, dupa cum urmeaza :

B.1. MAJORAREA SECTIUNII DE DEZVOLTARE prin utilizarea sumei de **95 mii lei** din excedentul nerepartizat din anii precedenti astfel :

-**Cap. 84.02 - "Transporturi "** - Titlul 71 se suplimenteaza cu suma de **90 mii lei** la obiectivul de investitii „Reabilitare si modernizare strazi in localitatea Bucecea, judetul Botosani”

-**Cap. 65.02 " Invatamant "**- Titlul 71, subcap. 65.02.04 – “Invatamant secundar superior ” se suplimenteaza cu suma de **5 mii lei** si se introduce obiectivul “Sala de Sport localitate Bucecea, oras Bucecea, judetul Botosani ” , cu finantare prin Compania Nationala de Investitii in cadrul subprogramului “Sali de sport”.

B.2. VIRARI DE CREDITE BUGETARE

- la **Cap. 51.02 - "Autoritati publice si actiuni externe"**, cod 51.02, subcap. “Autoritati executive si legislative”,cod 51.02.01, paragraful “Autoritati executive”,cod 51.02.01.03, se modifica denumirea obiectivului de investitii „Achizitie calculatoare” in „Achizitie echipament Konica Minolta” si se efectueaza virari de credite, dupa cum urmeaza:

-mii lei-

	Denumire obiectiv	Plan anual	Influente trim. III	Plan final
71.01.02	Achizitie autoturism	115	-1	114
71.01.03	Achizitie echipament Konica Minolta	10	+1	11

-la **Cap. 70.02 - "Locuinte, servicii si dezvoltare publica"**, subcap. 70.02.50 – “Alte servicii in domeniul locuintelor, serviciilor si dezvoltarii comunale ”, se efectueaza virari de credite, dupa cum urmeaza:

-mii lei-

Clasificatie economica	Plan anual	Influente trim. III	Plan final
71.01.30	23	-15	8
71.01.01	2547	+15	2562

B.3. DIMINUARI DE CREDITE BUGETARE in suma de **300 mii lei**

-**Cap. 70.02 -"Locuinte, servicii si dezvoltare publica"**- Titlul 71, se diminueaza cu suma de **210 mii lei**, dupa cum urmeaza :

- subcap. 70.02.50 – “Alte servicii in domeniul locuintelor, serviciilor si dezvoltarii comunale ” se diminueaza cu suma de 117 mii lei la urmatoarele obiective :

-mii lei-

Denumire obiectiv	Influente trim. III	Plan final
Realizare PUZ UTR 10	-15	2
Realizare piste pentru biciclete	-102	48

- subcap. 70.02.05 – “Amenajare cu apa si amenajari hidrotehnice”, paragraful 70.02.05.01 – “Alimentare cu apa” se diminueaza cu suma de 93 mii lei la urmatoarele obiective :

-mii lei-

Denumire obiectiv	Influenta trim. III	Plan final
Extindere rețea de apă pentru Strada Barierei	-93	7

-Cap. 74.02 - "Protectia mediului" - Titlul 71, subcap. 74.02.50 – "Alte servicii in domeniul protectiei mediului" se diminueaza cu suma de **90 mii lei**, dupa cum urmeaza:

-mii lei-

Denumire obiectiv	Influenta trim. IV	Plan final
Achiziție si montaj stație de epurare oras	-90	10

B.4. MAJORARI DE CREDITE BUGETARE in suma de **300 mii lei**

-Cap. 70.02 -"Locuinte, servicii si dezvoltare publica"- Titlul 71, se majoreaza cu suma de **300 mii lei**, dupa cum urmeaza :

-mii lei-

Denumire obiectiv	Plan initial	Influenta trim. III	Influenta trim. IV	Plan final
Reabilitare alei prin pavelare	200	+210	+90	500

In mod corespunzator, se modifica structura Listei de investitii, ca anexa la Bugetul de venituri si cheltuieli , pentru anul 2022, conform anexa 1.

Se modifica valoarea sectiunii de dezvoltare de la **5.945,7 mii lei** la **6.040,7 mii lei**.

ART. 2 Valoarea bugetului local pentru anul 2022 este de 12.686,3 mii lei la venituri și de 16.457,3 mii lei la cheltuieli, cu un deficit de 3.771 mii lei, în secțiunea de dezvoltare.

ART. 3 Primarul orașului Bucecea, va urmări ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri prin Serviciul Financiar Contabil, Resurse Umane din cadrul Primăriei orașului Bucecea.

Bucecea, 13 septembrie 2022

Președinte de ședință ,
Consilier
Pintilie Iulian

Contrasemnează,
Secretarul General al orașului
jr. Alupoaiiei Paulică

Nr. 104
Din 13.09.2022



HOTĂRÂRE

privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local Bucecea în Consiliul de Administrație al Liceului Tehnologic Bucecea pentru anul școlar 2022-2023

Consiliul local al orașului Bucecea, județul Botoșani, întrunit în ședință extraordinară publică în data de 13.09.2022,

Analizând adresa nr. 2612 /2022 a Liceului Tehnologic Bucecea, Referatul de aprobare al Primarului orașului Bucecea nr.726 /2022, precum și Proiectul de hotărâre inițiat în aceste sens, înregistrat sub nr.727/2022,

Văzând Raportul de specialitate nr. 728 /2022, al Biroului Juridic , din care reiese necesitatea adoptării Proiectului de Hotărâre,

Având în vedere rapoartele de avizare al comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local, precum și respectarea art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 5154/2021 pentru aprobarea Metodologiei-cadru de organizare și funcționare a consiliilor de administrație din unitățile de învățământ preuniversitar,

În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăște:

Art.1. Se desemnează d-na Vatavu Andreea – Elena, consilier local al orașului Bucecea, în calitate de reprezentant al Consiliului Local Bucecea, în consiliul de administrație ai Liceului Tehnologic Bucecea pentru anul școlar 2022-2023.

Art.2. Se desemnează d-na Apetrei Lavinia Crina, consilier local al orașului Bucecea, în calitate de reprezentant al Consiliului Local Bucecea în consiliul de administrație ai Liceului Tehnologic Bucecea pentru anul școlar 2022-2023.

Art.3. Se desemnează d-na Roznovanu Vasilica Irina, consilier local al orașului Bucecea, în calitate de reprezentant al Consiliului Local Bucecea în consiliul de administrație ai Liceului Tehnologic Bucecea pentru anul școlar 2022-2023.

Art.4. Primarul orașului Bucecea, va urmări ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri prin compartimentul de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Bucecea.

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica :

- Instituției Prefectului județului Botoșani;
- Liceului Tehnologic Bucecea;
- Persoanelor desemnate la art. 1- 3;
- Primarului orașului Bucecea.

Bucecea, 13 septembrie 2022

Președinte de ședință ,
Consilier
Pintilie Iulian



Nr. 105
Din 13.09.2022

Contrasemnează,
Secretarul General al Orașului
Jr. Alupoaiiei Paulică

HOTĂRÂRE

privind desemnarea unui reprezentant al Consiliului Local Bucecea în Comisia de Evaluare și Asigurare a Calității din cadrul Liceului Tehnologic Bucecea pentru anul școlar 2022-2023

Consiliul local al orașului Bucecea, județul Botoșani, întrunit în ședință extraordinară publică în data de 13.09.2022

- analizând adresa nr. 2612/2022 a Liceului Tehnologic Bucecea, Referatul de aprobare a Primarului orașului Bucecea, nr. 730/2022, precum și Proiectul de hotărâre inițiat în acest sens, înregistrat sub nr.731/2022,

- văzând Raportul de specialitate al Biroul juridic, administrație publică, registrul agricol, nr. 732/2022, din care reiese necesitatea adoptării Proiectului de Hotărâre,

- având în vedere rapoartele de avizare al comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local, precum și respectarea prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 5447/2020 privind aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a unităților de învățământ preuniversitar, precum și cu prevederile art. 11, alin. (1) coroborat cu alin. (4), lit. e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 75 / 2005 privind asigurarea calității educației, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art.196 alin(1) lit.a din O.U.G nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărâște:

Art.1. Se desemnează domnul VEZETEU FLORIN, consilier local al orașului Bucecea, în calitate de reprezentant al Consiliului Local Bucecea în în Comisia de Evaluare și Asigurare a Calității din cadrul Liceului Tehnologic Bucecea pentru anul școlar 2022 - 2023.

Art.2. Primarul orașului Bucecea, va urmări ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri prin compartimentul de specialitate din cadrul aparatului propriu.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica :

- Instituției Prefectului județului Botoșani;
- Liceului Tehnologic Bucecea;
- Persoanei desemnate la art. 1;
- Primarului orașului Bucecea;

Bucecea, 13 septembrie 2022

**Președinte de ședință ,
Consilier
Pintilie Iulian**

**Contrasemnează,
Secretarul General al Orașului
Jr. Alupoaiiei Paulică**

**Nr. 106
Din 13.09.2022**



HOTĂRÂRE
privind desemnarea unui reprezentant al Consiliului Local Bucecea în Grupul de acțiune antibullying, creat la nivelul Liceului Tehnologic Bucecea

Consiliul local al orașului Bucecea, județul Botoșani, întrunit în ședință extraordinară publică în data de 13.09.2022

analizând adresa nr.2612/2022 a Liceului Tehnologic Bucecea, Referatul de aprobare a Primarului orașului Bucecea, nr. 734/2022, precum și Proiectul de hotărâre inițiat în acest sens, înregistrat sub nr.735/2022,

văzând Raportul de specialitate al Viceprimarului orașului Bucecea, nr. 736/2022, din care reiese necesitatea adoptării Proiectului de Hotărâre,

având în vedere rapoartele de avizare al comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local, precum și respectarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 5447/2020 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor art. 7 alin. (1[^]), art. 56[^]1 și ale pct. 6[^]1 din anexa la Legea educației naționale nr. 1/2011, privind violența psihologică – bullying.

în temeiul prevederilor art.196 alin(1) lit.a din O.U.G nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăște:

Art.1. Se desemnează domnul Țucă Marian Laurențiu, în calitate de reprezentant al Consiliului Local Bucecea în Grupul de acțiune antibullying, creat la nivelul Liceului Tehnologic Bucecea.

Art.2. Primarul orașului Bucecea, va urmări ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri prin compartimentul de specialitate din cadrul aparatului propriu.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica :

- Instituției Prefectului județului Botoșani;
- Liceului Tehnologic Bucecea;
- Persoanei desemnate la art. 1;
- Primarului orașului Bucecea;

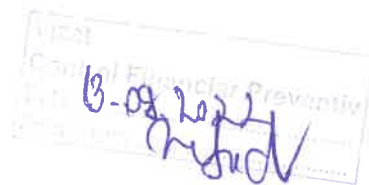
Bucecea, 13 septembrie 2022

Președinte de ședință,
Consilier
Pintilie Iulian



Contrasemnează,
Secretarul General al Orașului
Jr. Alupoăiei Paulică

Nr. 107
Din 13.09.2022



HOTĂRÂRE

privind concesionarea prin încredințare directă a unui teren intravilan, proprietatea privată a Orașului Bucecea, județul Botoșani, în suprafață de 3.275 mp, situat în p.c. 1115

Consiliul Local al orașului Bucecea, întrunit în ședința extraordinară publică din data 13.09.2022,

Luând în dezbateră cererea nr. 4906/2022 al SC Agerex SRL, Referatul de aprobare 738/2022 al primarului orașului Bucecea, precum și Proiectul de hotărâre inițiat în acest sens, înregistrat sub nr. 739/2022.

Având în vedere:

Raportul de specialitate nr. 740/2022 al viceprimarului orașului Bucecea, precum și avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Bucecea,

Faptul că suprafața de 3275 mp, solicitată este situată în PC 1115, și se identifică în continuarea suprafeței de teren de 11.000 mp, situată tot în PC 1115 și pe care solicitantul o are în concesiune conform Contractului de concesiune nr. 6632/19.07.2021 încheiat între SC AGEREX SRL și Orașul Bucecea, în baza HCL Bucecea nr. 44/28.05.2021,

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 8828/2022, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR, precum și de prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, art. 15, alin. 1, lit. e, a prevederilor Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii a prevederilor H.C.L nr. 119/2015 pentru aprobarea Regulamentului pentru organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesionare/închiriere /vânzare bunurilor aparținând domeniului privat/închirierea domeniului public al U.A.T Bucecea, art. art. 297, alin. 1, lit. b și ale art. 302, art. 303, art. 305-331 ale OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul în temeiul prevederilor art. 196, alin 1, lit. a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea, prin încredințare directă, a terenului proprietate privată a Orașului Bucecea, în suprafață de 3275 mp, situat în P.C. 1115, CF 53046, intravilan oraș Bucecea, județul Botoșani, către SC AGEREX SRL.

Art.2. Din suprafața totală de 128.770 mp, CF 53005, aprobă dezlipirea și înscrierea în CF cu nr. 53046, a suprafeței de 3275 mp, iar diferența de teren de 125495 mp în CF nr. 53047.

Art.3. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin încredințare directă, a terenului proprietate privată în suprafață de 3275 mp, situat în P.C. 1115, în intravilanul orașului Bucecea, județul Botoșani, conform Anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă redevența de 2.660 lei/an, stabilită în baza raportului de evaluare nr. 8828/2022, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, SC. EVALON PROIECT SRL.

Art.5. Durata concesionării va fi de 20 ani.

Art.6. Se împuternicește primarul orașului Bucecea în vederea încheierii contractului de concesiune a terenului, în forma prevăzută de lege, precum și pentru semnarea actelor de dezlipire, prevăzute la art. 2, din prezenta hotărâre.

Art.7. Prezenta hotărâre se va comunica:
Instituției Prefectului Județului Botoșani;
Primarului orașului Bucecea;
Compartimentelor de specialitate.

Bucecea, 13 septembrie 2022

**Președinte de ședință ,
Consilier
Pintilie Iulian**



**Nr. 108
Din 13.09.2022**

**Contrasemnează,
Secretarul General al orașului
jr. Alușbaiei Paulică**

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
ORAȘUL BUCECEA
PRIMAR**

Anexa 1 la HCL nr. 108/13.09.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin încredințare directă a unui teren intravilan, proprietatea privată a Orașului Bucecea, județul Botoșani, în suprafață de 3.275 mp, situat în p.c. 1115

CUPRINS

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

CAPITOLUL II - Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica acordarea concesiunii

CAPITOLUL III - Nivelul minim al redeventei

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 3.275 mp.

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

- Capitolul II al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii
- OUG 57/2019 privind Codul administrativ.

Terenul in suprafata de 3.275 mp. este amplasat in intravilanul orasului Bucecea, nr.cadastral 1115 (zona fostei fabrici de zahăr Siretul Bucecea), apartinand domeniului privat al UAT Orasul Bucecea. 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 3.275 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 OUG 57/2019 privind Codul administrativ, 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 3.275 mp.
Suprafața de teren supusa concesiunii are acces la următoarele facilități:

1. Rețea electrică - există posibilitatea de racordare.
2. Canalizare, apă și rețea gaz - există posibilitatea de racordare.

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

Solicitarea de concesionare a terenului este facuta in vederea amenajarea unei platforme pentru depozitarea pe termen scurt a unor îngrășăminte chimice și amendamente pentru sol.

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-zise 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 exploatate valorile materiale reprezentând bunurile din domeniul privat, în folosul general al cetățenilor. Consiliul local și Primăria orasului Bucecea, în calitatea lor de organe răspunzătoare pe plan local pentru administrarea domeniului public și privat al orasului, au obligația să acționeze în mod concret pentru asigurarea îndeplinirii, la nivelul pretins, a acestei funcțiuni. În acest context se înscrie și necesitatea asigurării gestionării, administrării și exploatării bazate pe eficiență și profesionalism, a suprafețelor de teren din proprietatea unității administrativ-teritoriale.

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

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune 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 necesară 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 premisele dezvoltării unei investiții viabile într-o zonă cu potențial de dezvoltare. Amplasarea acesteia în imediata vecinătate a infrastructurii de transport rutier și feroviar permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

Mentionăm ca avantaj economic și de mediu disponibilitatea potențialilor concesionari ca, 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 orasului 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 rezultata în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în maximum 25 de ani.

Nivelul minim al redevenței a fost stabilit prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR la **2.660 lei/an**.

Concesionarul din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului concesionat, iar sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Redevența se va indexa anual cu indicele de inflație.

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile art. 15, alin. 1, lit. e din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții contractul de concesiune se va atribui prin încredințare directă.

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

Durata de concesiune este de 20 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Subconcesionarea este interzisă.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – teren – nu este încadrat 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 arii naturale protejate.

Președinte de ședință ,

Consilier

Pintilie Iulian



Contrasemnează,

Secretarul General al Orașului

jr. Alupoaie Paulică

S.C. EVALON PROIECT S.R.L.
Sediul social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, mansarda, ap.
3, Jud. Iasi, Cod Postal 700011
CUI: 41354862

Nr.Reg.Comert: J22/2351/2019
Tel: 0748925628
Email: evalon.office@gmail.com

.../.....

PRIMARIA			
ORASULUI BUCECEA			
INTRARE	Nr	8828	
IESIRE	-----		
Ziua	Luna	Ap	
07	09	2022	

RAPORT DE EVALUARE

Concesionare teren cu suprafata de 3.275 mp. situat in intravilanul Oraşului Bucecea, Judeţul Botoşani, p.c. 1115

PROPRIETAR: U.A.T. ORAŞUL BUCECEA
BENEFICIAR: U.A.T. ORAŞUL BUCECEA
SOLICITANT: U.A.T. ORAŞUL BUCECEA
DESTINATAR: U.A.T. ORAŞUL BUCECEA

Datele, informatiile și continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate și nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris și prealabil al **S.C. EVALON PROIECT S.R.L.** și al **U.A.T. ORAŞUL BUCECEA**

SEPTEMBRIE 2022

Catre: U.A.T. ORAȘUL BUCECEA

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare compuse din teren cu suprafața de 3.275 mp. situat în intravilanul Orașului Bucecea, Județul Botoșani, p.c. 1115, proprietate pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Scopul evaluării este concesiunea proprietății subiect de către **U.A.T. ORAȘUL BUCECEA**; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este chiria de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 12.09.2022 de către evaluator autorizat Lazăr Dorin și fotografiată. Piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată a fost cercetată în luna SEPTEMBRIE 2022.

Data evaluării este 12.09.2022.

Imobilul se află în proprietatea **U.A.T. ORAȘUL BUCECEA**, care este și solicitantul și destinatarul evaluării, făcând parte din domeniul privat al unității administrativ teritoriale.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

Adresa de înaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 12.09.2022, în formă scrisă.

Evaluarea terenului s-a făcut prin abordarea prin piață, iar evaluarea clădirii prin abordarea prin cost. Abordarea prin piață și abordarea prin venit nu au putut fi aplicate în speță pentru evaluarea proprietății subiect, întrucât nu au fost identificate proprietăți care să poată fi folosite drept comparabile.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **nivelul redevenței pentru concesiunea proprietății imobiliare evaluate**, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**DOUĂ MII ȘASE SUTE ȘAIZECI LEI/AN
2.660 LEI/AN**

✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,9047 LEI.

✓ Valoarea nu conține TVA.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 formate din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare (IVS 103)
-
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
-
- SEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazăr

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



Cuprins

1	INTRODUCERE.....	4
1.1	CERTIFICARE	4
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	5
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	5
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
2.3	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚI.....	5
2.4	DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	5
2.5	TIPUL VALORII.....	6
2.6	DATA EVALUARII	6
2.7	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	6
2.8	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	6
2.9	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
2.9.1	<i>Ipoteze</i>	6
2.9.2	<i>Condiții limitative</i>	7
2.9.3	<i>Ipoteze speciale</i>	8
2.10	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
2.11	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	8
2.12	FORMA RAPORTULUI.....	8
3	PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ.....	9
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI	9
3.3	DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE	9
3.3.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	9
3.4	DATE DESPRE LOCALITATE	9
3.5	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	10
3.6	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	10
3.6.1	<i>Fapte curente</i>	10
	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	10
3.6.2	<i>Analiza cererii solvabile</i>	10
3.6.3	<i>Oferta competitivă</i>	10
4	EVALUARE	15
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	15
4.1.	<i>Cea mai bună utilizare a terenului liber</i>	15
4.2	<i>Abordări, alegerea metodelor</i>	16
4.3	ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI.....	17
5.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25
	ANEXE.....	26
	FOTOGRAFII.....	26

1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de **12.09.2022**.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Intenționale de Evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Avem cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A.

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazar

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Ing. Lazar Dorin

Evaluator Anevar specializarea EPI, Legitimatia 18175

Adresa: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, Mansarda, ap. 3, Jud. Iasi

Cod postal: 700011

Telefon: 0748 / 925 628

E-mail: evalonproiect@gmail.com

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de **U.A.T. ORAȘUL BUCECEA**.

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **U.A.T. ORAȘUL BUCECEA**.

Scopul evaluării

Scopul evaluării este concesionarea proprietății subiect.

Metodologia de calcul a "chiriei de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR** formate din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** – Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 105** – Abordări și metode de evaluare (IVS 103)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării, s-a urmărit chiria de piață a obiectivului;

Chiria de piață reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară compusă din teren cu suprafața de 3.275 mp. situat în intravilanul Orașului Bucecea, Județul Botoșani, p.c. 1115.

2.4 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate aparține **U.A.T. ORAȘUL BUCECEA**, făcând parte din domeniul privat al unității administrativ teritoriale.

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.



2.5 Tipul valorii

Tipul valorii se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; este întotdeauna determinat de scopul valorii.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru concesiune**, s-a urmărit o estimare a **chiriei de piață**, care este definită în Standardele de evaluare ANEVAR, astfel: Chiria de piață reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.6 Data evaluării

Data evaluării este 12.09.2022.

2.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, a fost efectuată în data de 12.09.2022 de către evaluator Dorin Lazar, reprezentantul S.C. EVALON PROIECT S.R.L.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către proprietar, și a identificat activul în prezenta proprietarului.

La data inspectiei, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, caracteristicile proprietatii).

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii SEPTEMBRIE 2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

- **U.A.T. ORAȘUL BUCECEA** pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric, cadastru), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- bibliografia de specialitate;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe pagini specializate pe internet: www.olx.ro; www.lajumatate.ro, www.imobiliare.ro, www.google.ro/maps, <http://geoportal.ancpi.ro>;
- înregistrări ale dreptului de proprietate (cadastru, notariate);
- interviuri cu părți implicate în tranzacții, respectiv cumpărători, vânzători, intermediari.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.9.1 Ipoteze

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



impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

2.9.2 Condiții limitative

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.



- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.9.3 Ipoteze speciale

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea nu ar putea fi atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării pot fi diferite;
- Lipsa Extras de carte Funciara pentru Informare. Titlul de proprietate se presupunea a fi liber, valabil și tranzactionabil;
- Inspecția și indentificarea imobilului s-a realizat în prezența proprietarului.

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.11 Declarația de conformitate a evaluării cu Standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2.12 Forma raportului

Se convine și se confirmă faptul că tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul și structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliară compusă din teren cu suprafața de 3.275 mp. situat în intravilanul Orașului Bucecea, Județul Botoșani, p.c. 1115.

Dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate aparține U.A.T. ORAȘUL BUCECEA, făcând parte din domeniul privat al unității administrativ teritoriale.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

3.2 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea imobiliară evaluată este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan*.

Piața acestui tip de proprietate este o *pieță locală*, specifică subpieței terenurilor construibile.

3.3 Date despre zona, oras, vecinătăți și amplasare

3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

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

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

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

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

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

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

3.4 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 mediană a localității Bucecea.



Zona în care se află proprietatea subiecte este o zonă în transformare, ca urmare a închiderii Fabricii de Zahăr Siretul, a demolării clădirilor aparținând acesteia și preluării terenului de către Primăria Orașului Bucecea, dar și datorită construirii unei săli de sport în imediata apropiere a clădirii și a demarării de curând a unui proiect de modernizare a unei bazei sportive.

3.5 Descrierea amplasamentului

Terenul are o suprafață de 3.275 mp. și este plan.

3.6 Analiza pieței imobiliare

3.6.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea a clădirilor pentru activități sportive și agrement cu teren. Având în vedere că din cercetarea de piață nu au fost identificate comparabile pentru aplicarea abordărilor prin piață și prin venit, pentru evaluarea clădirii a fost folosită doar abordarea prin cost.

3.6.2 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Factori ce influențează cererea sunt:

- Populația din aria pieții: vârsta medie a populației este 50-60 de ani, și majoritatea provin din familii relativ mici de 2-3 membri.
- Venitul populației care se orientează către această zonă este scăzut;
- Cererea pentru astfel de proprietăți vine din partea celor interesați să dezvolte o afacere de producție sau de servicii, desfacerea urmând a se face pe o piață mult mai amplă decât piața locală.

3.6.3 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară este în scădere la aceste tipuri de proprietăți, pe fondul crizei determinate de pandemia de coronavirus.

Exemple oferte de terenuri comparabile:

1.Teren intravilan în suprafață de 4.000 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, apă și curent la limita de proprietate, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preț de 12.000 euro;



Proprietar, vand teren intravilan in orasul bucecea

12 000 EUR

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



Valabil din 04.07.2019 09:43:33

Specificatii

Suprafata terenului 4000,0 m²

Front stradal 10.00

Alte detalii pret Pret negociabil

Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan, situat intr-o zona frumoasa si linistita a orasului Bucecea (judetul Botosani). Suprafata este de aproximativ 4000 metri patrati, cu intrare si deschidere la strada de 10 metri; utilitati: curent electric si apa curenta., suprafata totala: 4000, Front stradal: 10

Alte caracteristici:

- **Alte detalii pret:** Pret negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

-

[Vizualizari: 780](#)

- Raporteaza

[Cucu Catalin 0744480362](#)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Proprietar-vand-teren-intravilan-in-orasul-Bucecea/7b0f637f786e6356.html>

2. Teren intravilan în suprafață de 2.045 mp., curent, apă, situat în intravilanul orașului Bucecea, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preț de 8.000 euro;



Postat 08 iunie 2021

Teren de vanzare

8 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 2 045 m²

Descriere

Vand teren (2045 mp. intravilan, intabulat in 2020) in oras Bucecea, jud. Botosani. Terenul are livada de nuci si visini, apa potabila, curent electric la marginea proprietatii. Se afla la 300 m de piata si 400 m de centru. Zona linistita. Pret 8000 euro. Pentru mai multe informatii sunati la 07*****72

Vizualizări: 1417ID: 216534098

075 535 4372Trimite mesaj

Localizare

Bucecea,
Botosani

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDeEyps.html#7d8fb4a3af>

3. Teren intravilan în suprafață de 3.890 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, zona Școlăreanu, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preț de 3 euro/mp., neg.;



Postat 05 aprilie 2021

Vand Teren in mun. Bucecea jud. Botosani

2 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Firma

- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 7 940 m²

Descriere

Terenuri in orasul Bucecea, jud. Botosani.
 Teren arabil, partial intravilan, langa sosea, 3890 mp
 si teren faneata, extravilan 4050 mp.
 Terenul arabil este situat in zona Scolareanu si terenul faneata este situat in zona Leorda.
 Pretul este 2 euro/mp pentru faneata si 3 euro/mp pentru arabil.
 Mai multe detalii la tel: 0748 950396
 Vizualizări: 305ID: 217776395

Vanzator

cabinet

Pe OLX din august 2016

Activ pe 26 aprilie 2021

072 591 0888Trimite mesaj

Localizare

Bucecea,
 Botosani

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-mun-bucecea-jud-botosani-IDeJLAW.html#7e20bd869d>

4. Teren intravilan în suprafață de 1.900 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, la strada principală, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preț de 7.000 euro;

Teren intravilan Bucecea

Bucecea, judet Botosani Adaugat La 10:31, 26 iulie 2017, Numar anunt: 131609213

[Promoveaza anuntul](#) | [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de [Agentie](#) Suprafata utila **1 900 m²**

Agentia imobiliara Roma va ofera spre vanzare:

-teren intravilan situat in Bucecea

-suprafata 1900 mp

-situat la strada principala

-pret 7000 euro

Anunturi publicate de: Agentia Imobiliara Roma

Anuntul Teren intravilan Bucecea este adaugat de pe Storia.ro.

7 000 €Negociabil

- [Contact prin Storia.ro](#)
- **0741 135 2510743 494 848**



Bucecea, judet Botosani

Vezi pe harta

Agentia Imobiliara Roma

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-bucecea-ID8Udzf.html#7e20bd869d>

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Proprietățile de acest tip sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de localizare, amplasare, suprafața, utilități, etc.



4 EVALUARE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

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

1. *Posibilă fizic* – au fost analizate dimensiunea și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, energie electrică, gaze, telefonie, internet).

2. *Permisă legal* – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

3. *Fezabilă financiar* – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4. *Maxim productivă* – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.

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

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Luând în considerare tipul terenului, vecinătățile și particularitățile constructive ale zonei, și ținând cont și de vadul existent, evaluatorul apreciază că pentru terenul în suprafață de 3275 mp, ar fi justificate adecvat două utilizări:

1- hală (depozit) cu structură metalică, cu închideri din panouri isopan, cu o suprafață construită de 1000 mp. (pentru firme de curierat, distribuție, producție, servicii);

2- spațiu agrement (paintball, airsoft, poligon tir sportiv, etc.), amenajat pe întreaga suprafață a terenului de 3275 mp.;

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

- Permisă legal;
- Posibilă fizic;
- Fezabilă financiar;
- Maximum productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat

liber sau a proprietății construite).

Testul permisibilității legale:

Conform Planului Urbanistic General (PUG), pe amplasamentul studiat nu există restricții privind construirea clădirilor propuse.

Amplasamentul studiat are caracteristici normale ale terenului de fundare, nu are restricții din punct de vedere arhitectonic, istoric sau al mediului înconjurător.

Din aceste considerente, se apreciază că cele două utilizări au trecut testul permisibilității legale.



Testul posibilității fizice:

Dimensiunile, forma, structura geologică și topografia terenului studiat oferă posibilitatea utilizării ca teren pentru construirea unei hale sau amenajarea unui spațiu destinat activităților de agrement.

Din informațiile obținute de la proprietarii din zonă, dar și de la organele specializate ale Primăriei Bucecea, rezultă că zona nu este expusă unor dezastre naturate (inundații, vânt, cutremur), iar rețelele de utilități din zonă au capacitatea de a prelua și serviciile imobilului studiat.

Testul fezabilității financiare:

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Din tabelul nr 1 se observă ca cele 2 utilizări probabile sunt fezabile financiar, întrucât produc un venit, care după aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare și este mai mare decât amortizarea clădirii, iar valoarea adusă terenului este pozitivă.

Testul productivității maxime:

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Tabelul nr 1

Nr.	INDICATORI	Utilizarea 1	Utilizarea 2
		Hală	Spațiu agrement
1	Suprafața construită desfășurată clădire	1.000 mp.	3.275 mp.
2	Valoare de piață a proprietatii (euro)	400.000	70.000
3	Cost construire clădire (euro)	390.000	65.000
4	Valoare reziduala teren (E)	10.000	5.000
	Euro/mp	3,05	1,53
	CMBU	DA	NU

Se observă că maxima productivitate se obține pentru utilizarea 1 pentru care se obține cea mai mare valoare reziduală a terenului.

Din aceste considerente, se apreciază că utilizarea pentru amenajarea unei hale (depozit) cu structură metalică, cu închideri din panouri isopan, cu o suprafață construită de 1000 mp. (pentru firme de curierat, distribuție, producție, servicii) corespunde celei mai bune utilizări pentru terenul considerat liber.

Construcția presupusă a fi realizată pe acest teren contribuie la valoarea proprietății imobiliare, astfel încât amplasarea acestei construcții pe teren este de preferat lăsării libere a terenului.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, tehnicile alternative (extracția, alocarea) și tehnicile capitalizării venitului (tehnica reziduală a terenului, capitalizarea



rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării).

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată: comparația directă.

4.3 Estimarea valorii de piață a terenului

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 4.000 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, apă și curent la limita de proprietate, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preț de 12.000 euro;

Proprietar, vand teren intravilan in orasul bucecea

12 000 EUR

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



Valabil din 04.07.2019 09:43:33

Specificatii

Suprafata terenului4000,0 m²

Front stradal10.00

Alte detalii pretPret negociabil

Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan, situat intr-o zona frumoasa si linistita a orasului Bucecea (judetul Botosani).Suprafata este de aproximativ 4000 metri patrati, cu intrare si deschidere la strada de 10 metri; utilitati: curent electric si apa curenta., suprafata totala: 4000, Front stradal: 10

Alte caracteristici:

- **Alte detalii pret:** Pret negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

•

[Vizualizari: 780](#)

- Raporteaza



Cucu Catalin 0744480362

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Proprietar-vand-teren-intravilan-in-orasul-Bucecea/7b0f637f786e6356.html>

2. Teren intravilan în suprafață de 2.045 mp., curent, apă, situat în intravilanul orașului Bucecea, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preț de 8.000 euro;



Postat 08 iunie 2021

Teren de vanzare

8 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 2 045 m²

Descriere

Vand teren (2045 mp. intravilan, intabulat in 2020) in oras Bucecea, jud. Botosani. Terenul are livada de nuci si visini, apa potabila, curent electric la marginea proprietatii. Se afla la 300 m de piata si 400 m de centru. Zona linistita. Pret 8000 euro. Pentru mai multe informatii sunati la 07*****72

Vizualizări: 1417ID: 216534098

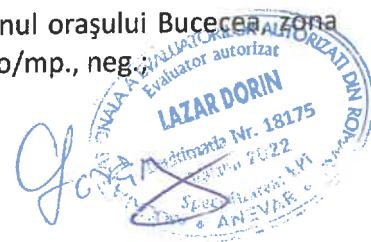
075 535 4372Trimite mesaj

Localizare

**Bucecea,
Botosani**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDeEyps.html#7d8fb4a3af>

3. Teren intravilan în suprafață de 3.890 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea zona Școlăreanu, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preț de 3 euro/mp., neg





Postat 05 aprilie 2021

Vand Teren in mun. Bucecea jud. Botosani

2 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 7 940 m²

Descriere

Terenuri in orasul Bucecea, jud. Botosani.

Teren arabil, partial intravilan, langa sosea, 3890 mp

si teren faneata, extravilan 4050 mp.

Terenul arabil este situat in zona Scolareanu si terenul faneata este situat in zona Leorda.

Pretul este 2 euro/mp pentru faneata si 3 euro/mp pentru arabil.

Mai multe detalii la tel: 0748 950396

Vizualizări: 305ID: 217776395

Vanzator

cabinet

Pe OLX din august 2016

Activ pe 26 aprilie 2021

072 591 0888Trimite mesaj

Localizare

Bucecea,

Botosani

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-mun-bucecea-jud-botosani-1DeJLAW.html#7e20bd869d>



4. Teren intravilan în suprafață de 1.900 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, la strada principală, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preț de 7.000 euro;

Teren intravilan Bucecea

Bucecea, judet Botosani Adaugat La 10:31, 26 iulie 2017, Numar anunt: 131609213

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de [Agentie](#) Suprafata utila **1 900 m²**

Agentia imobiliara Roma va ofera spre vanzare:

-teren intravilan situat in Bucecea

-suprafata 1900 mp

-situat la strada principala

-pret 7000 euro

Anunturi publicate de: Agentia Imobiliara Roma

Anuntul Teren intravilan Bucecea este adaugat de pe Storia.ro.

7 000 €Negociabil

- [Contact prin Storia.ro](#)
- **0741 135 2510743 494 848**

Bucecea, judet Botosani

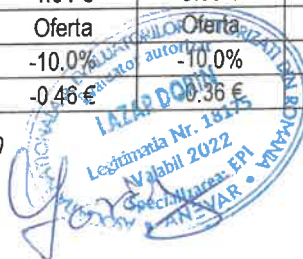
Vezi pe harta

[Agentia Imobiliara Roma](#)

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-bucecea-ID8Udzf.html#7e20bd869d>

GRILA ABORDARII PRIN PIATA

Elementul	Bunul	Comparabila	Comparabila	Comparabila	Comparabila
de COMPARATIE	evaluat	1	2	3	4
Denumire	Teren	Teren	Teren	Teren	Teren
Prețul de Vânzare (EURO/MP)		3.00 €	3.91 €	3.00 €	3.68 €
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale
Ajustare pentru Drepturi de proprietate		0	0	0	0
Preț ajustat (Euro/mp)		3.00 €	3.91 €	3.00 €	3.68 €
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare pentru conditii de finantare		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		3.00 €	3.91 €	3.00 €	3.68 €
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii de vanzare		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		3.00 €	3.91 €	3.00 €	3.68 €
Cheltuieli imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare pentru ch dupa cumparare		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		3.00 €	3.91 €	3.00 €	3.68 €
Conditii ale pielei (data vânzării)		iulie 2019	iun 2021	mar 2021	iul 2017
Ajustare pentru conditii ale pielei%		26.37%	18.72%	19.97%	38.86%
Ajustare (Euro/mp)		0.79 €	0.73 €	0.60 €	1.43 €
Preț ajustat (Euro/mp)		3.79 €	4.64 €	3.60 €	5.11 €
Tranzactie/oferta		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare %		-10.00%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
Ajustare (Euro/mp)		-0.38 €	-0.46 €	-0.36 €	-0.51 €



Preț ajustat (Euro/mp)		3.41 €	4.18 €	3.24 €	4.60 €
Localizarea	Bucecea	similara	similara	similara	similara
Ajustare %		0.00%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (Euro/mp)		3.41 €	4.18 €	3.24 €	4.60 €
Utilitati	Apa si curent in apropiere	Apa si curent la limita	Apa si curent la limita	Apa si curent in apropiere	Apa, gaz si curent la limita
Ajustare %		-4.99%	-4.99%	0.00%	-9.97%
Ajustare (Euro/mp)		-0.17	-0.21	0.00	-0.46
Preț ajustat (Euro/mp)		3.24 €	3.97 €	3.24 €	4.14 €
Vad comercial		mult mai slab	mai slab	mult mai slab	similar
Ajustare %		8.56%	4.28%	8.56%	0.00%
Ajustare (Euro/mp)		0.28	0.17	0.28	0.00
Preț ajustat (Euro/mp)		3.52 €	4.14 €	3.52 €	4.14 €
Amplasare		mai slabă	similară	mai slabă	similară
Ajustare %		17.61%	0.00%	17.61%	0.00%
Ajustare (Euro/mp)		0.62	0.00	0.62	0.00
Preț ajustat (Euro/mp)		4.14 €	4.14 €	4.14 €	4.14 €
Caracteristici fizice		similare	similare	similare	similare
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.0%
Ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (Euro/mp)		4.14 €	4.14 €	4.14 €	4.14 €
Ajustare totală netă (absolut)		1.14 €	0.23 €	1.14 €	0.46 €
Ajustare totală netă (%=procentual)		38.0%	5.9%	37.9%	12.5%
Ajustare totală brută(absolut)		2.24 €	1.57 €	1.86 €	2.40 €
Ajustare totală brută (%=procentual)		<u>74.6%</u>	<u>40.3%</u>	<u>61.9%</u>	<u>65.2%</u>
Se alege imobilul cu cea mai mică ajustare brută, valoarea corectată fiind:	4.14 €				

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 în toate cazurile este transmis dreptul deplin de proprietate, nu s-au efectuat ajustări în acest sens.

Condițiile de finanțare sunt cash în toate cazurile, astfel încât nu s-au aplicat ajustări în acest sens.

Condițiile de vânzare sunt de piață în toate cazurile, astfel încât nu s-au aplicat ajustări în acest sens.

În nici unul din cazuri nu sunt necesare cheltuieli imediat după cumpărare, astfel încât nu s-au aplicat ajustări în acest sens.

Având în vedere că unele comparabile sunt oferte recente, iar altele mai vechi, prețurile acestora din urmă au fost ajustate cu indicele de inflație.

Toate comparabilele reprezintă oferte de vânzare, iar prețurile sunt negociabile, toate prețurile au fost ajustate cu -10%, reprezentând marja de negociere estimată conform analizei de piață efectuate.

Toate comparabilele sunt localizate în Bucecea, astfel încât nu s-au aplicat ajustări în acest sens.

Utilitățile comparabilelor diferă. Selectând comparabilele 1 și 3, a fost calculată o ajustare

datorată utilităților diferite de 4,99%.

Vadul comercial al comparabilelor diferă. Selectând comparabilele 2 și 4, a fost calculată o ajustare datorată utilităților diferite de 4,28%.

Amplasarea comparabilelor diferă. Selectând comparabilele 2 și 3, a fost calculată o ajustare datorată utilităților diferite de 17,61%.

Caracteristicile fizice sunt similare, astfel încât nu s-au aplicat ajustări în acest sens.

Valoarea selectată este cea de 4,14 euro/mp., obținută în cel de-al doilea caz, unde comparabila este cea mai apropiată de proprietatea subiect și unde s-a înregistrat cea mai mică corecție brută.

Valoarea de piață a terenului cu suprafața de 3.275 mp este de 13.559 euro, echivalentul a 66.500 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. Acesta 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.

Având în vedere că în zonă nu sunt disponibile informații cu privire la închirieri de terenuri cu utilizare industrială (nici măcar la nivelul județului Botoșani), aria de piață a fost extinsă la nivelul întregii țări, fiind selectate informații cu privire la închirieri și vânzări de terenuri în localitatea Simnicul de Sus, județul Dolj, localitate similară ca și caracteristici economice cu localitatea Bucecea.

Spre exemplu, un teren pretabil pentru construirea unei hale pentru producție-depozitare situată în Simnicul de Sus, județul Dolj, este oferit spre închiriere cu 300 euro/lună, negociabil, cu o marjă de negociere de 10%, deci 3.240 euro/an:



Postat 15 aprilie 2021

Inchiriez teren intravilan Simnicul de Sus 4500 mp. 300 euro/luna

300 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 4 500 m²

Descriere

Inchiriez teren intravilan in Simnicul de Sus, 350 euro / luna, pentru activitati comerciale, agricole, etc.

Vizualizări: 3109ID: 180249220

Vanzator

Daniel

Pe OLX din ianuarie 2016

Activ azi la 13.56

+40 765 455 451 Trimite mesaj

Localizare

Craiova,

Dolj

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-intravilan-simnicul-de-sus-4500-mp-300-euro-luna-IDccj3u.html#f95ad6c162>

Prețul de piață pentru vânzarea unui teren similar cu cel evaluat este de circa 101.250 euro, preturile solicitate de vânzători fiind de circa 25 euro/mp, cu o marjă de negociere de 10%:



Postat 10 aprilie 2021

Vand teren Simnicul de Sus zona releu

25 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Vând teren intravilan in Simnicu de Sus , zona in plină dezvoltare.

Terenul are 3500 mp , posibilitate parcelat cu intrare din DN 65c .

Preț 25€ metru pătrat .

Vizualizări: 593ID: 218586074

Vanzator



Catalin

Pe OLX din octombrie 2018

Activ azi la 10:49

077 094 0920Trimite mesaj

Localizare

Craiova,

Dolj

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-simnicul-de-sus-zona-releu-IDeNadQ.html#944fa46f4f>

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 3,2%:

$$c = 3.240/101.250 = 3,2\%$$

Având în vedere că rata de capitalizare calculată nu asigură recuperarea valorii terenului în cel mult 25 de ani, conform disp. art. 17 din Legea nr. 50/1991, se va lua în calcul o rată de capitalizare de 4%, pentru a asigura această cerință legală.

Aplicând rata de capitalizare de 4% în cazul proprietății subiect, se va determina valoarea venitului net, astfel:

$$\text{VBE} = \text{Valoare de piață} \times \text{Rata de capitalizare} = 66.500 \text{ lei} \times 4\% = 2.660 \text{ lei/an.}$$



5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **nivelul redevenței pentru concesionarea** proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

2.660 Lei/an

Opinia evaluatorului

Redevența pentru concesionarea terenului cu suprafața de 3.275 mp. situat în intravilanul Orașului Bucecea, Județul Botoșani, p.c. 1115, propusă de evaluator, la data de 12.09.2022:

DOUĂ MII ȘASE SUTE ȘAIZECI LEI/AN
2.660 LEI/AN

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globală, **fără TVA**;
- cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,9047 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **SEPTEMBRIE 2022**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ing. Dorin Lazar,

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



ANEXE

Fotografii



GRILA ABORDARII PRIN PIATA

Elementul de COMPARATIE	Bunul evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Denumire	Teren	Teren	Teren	Teren	Teren
Prețul de Vânzare (EURO/MP)		3,00 €	3,91 €	3,00 €	3,68 €
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale
Ajustare pentru Drepturi de proprietate		0	0	0	0
Preț ajustat (Euro/mp)		3,00 €	3,91 €	3,00 €	3,68 €
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare pentru condiții de finanțare		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		3,00 €	3,91 €	3,00 €	3,68 €
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții de vânzare		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		3,00 €	3,91 €	3,00 €	3,68 €
Cheltuieli imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare pentru ch după cumpărare		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		3,00 €	3,91 €	3,00 €	3,68 €
Condiții ale pietei (data vânzării)		iulie 2019	iun 2021	mar 2021	iul 2017
Ajustare pentru condiții ale pietei%		26,37%	18,72%	19,97%	38,86%
Ajustare (Euro/mp)		0,79 €	0,73 €	0,60 €	1,43 €
Preț ajustat (Euro/mp)		3,79 €	4,64 €	3,60 €	5,11 €
Tranzacție/oferta		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare %		-10,00%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare (Euro/mp)		-0,38 €	-0,46 €	-0,36 €	-0,51 €
Preț ajustat (Euro/mp)		3,41 €	4,18 €	3,24 €	4,60 €
Localizarea	Bucecea	similara	similara	similara	similara
Ajustare %		0,00%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (Euro/mp)		3,41 €	4,18 €	3,24 €	4,60 €
Utilitati	Apa si curent in apropiere	Apa si curent la limita	Apa si curent la limita	Apa si curent in apropiere	Apa, gaz si curent la limita
Ajustare %		-4,99%	-4,99%	0,00%	-9,97%
Ajustare (Euro/mp)		-0,17	-0,21	0,00	-0,46
Preț ajustat (Euro/mp)		3,24 €	3,97 €	3,24 €	4,14 €
Vad comercial		mult mai slab	mai slab	mult mai slab	similar
Ajustare %		8,56%	4,28%	8,56%	0,00%
Ajustare (Euro/mp)		0,28	0,17	0,28	0,00
Preț ajustat (Euro/mp)		3,52 €	4,14 €	3,52 €	4,14 €
Amplasare		mai slabă	similară	mai slabă	similară
Ajustare %		17,61%	0,00%	17,61%	0,00%
Ajustare (Euro/mp)		0,62	0,00	0,62	0,00
Preț ajustat (Euro/mp)		4,14 €	4,14 €	4,14 €	4,14 €
Caracteristici fizice		similare	similare	similare	similare
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,0%
Ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro/mp)		4,14 €	4,14 €	4,14 €	4,14 €
Ajustare totală netă (absolut)		1,14 €	0,23 €	1,14 €	0,46 €
Ajustare totală netă (%=procentual)		38,0%	5,9%	37,9%	12,5%
Ajustare totală brută (absolut)		2,24 €	1,57 €	1,86 €	2,40 €
Ajustare totală brută (%=procentual)		74.6%	40.3%	61.9%	65.2%
Se alege imobiliarul cu cea mai mica ajustare brută, urmandea consecutiv		4,14 €			