

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea scoaterii la licitație publică, în vederea concesionării a imobilului teren în suprafață de 600 mp, proprietate privată a orașului Târgu Frumos, situat în strada Lunca Bahlueț, nr. 54E, orașul Târgu Frumos, înscris în Cartea Funciară nr. 63863

Cap. I. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT

1.1. Imobilul care urmează a fi concesionat în suprafață de 600,00 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 63863, nr. cadastral 63863 la care se face referire, este situat în strada Lunca Bahlueț, nr. 54E, oraș Târgu Frumos, jud. Iași.

1.2. Imobilul care face obiectul concesionării, aparține domeniului privat al orașului Târgu Frumos, conform inventarului domeniului privat.

Pentru concesionarea suprafeței de 600,00 mp, teren înscris în Cartea Funciară nr. 63863, nr. cadastral 63863, la care se face referire, situat în oraș Târgu Frumos, strada Lunca Bahlueț, nr. 54E, jud. Iași, va fi organizată **licitație publică**.

1.3. Investițiile impuse pentru spațiul concesionat:

Concesionarul are posibilitatea ca la imobilul teren înscris în Cartea Funciară nr. 63863 situat în strada Lunca Bahlueț, nr. 54E, care face obiectul licitației și al concesionării, să, conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Edificarea imobilului va respecta regulamentul local de urbanism al orașului Târgu Frumos și legislația în vigoare, astfel cum se va specifica prin Certificatul de urbanism și Autorizația de Construire.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

Din punct de vedere tehnic: concesionarea terenului în vederea executării de lucrări de construire a unei imobil cu destinația de desfășurarea de activități economice, este avantajoasă deoarece se va asigura gradul optim de utilizare a spațiilor, exploatarea și întreținerea acestora.

Din punct de vedere economic: concesionarea terenului în vederea executării de lucrări de construire a unei imobil cu destinația de desfășurarea de activități economice, constituie o sursă permanent de venituri la bugetul orașului Târgu Frumos.

În concluzie, prin concesionarea terenului în vederea executării de lucrări de construire a unei imobil cu destinația de desfășurarea de activități economice, se vor elimina cheltuielile nerentabile pentru funcționare, reamenajare, utilități și întreținere și va permite în subsidiar, obținerea unor venituri la bugetul local al orașului Târgu Frumos.

Din punct de vedere financiar: veniturile încasate la bugetul local în urma calculării și încasării redevenței concesiunii terenului va fi conform Raportului de evaluare înregistrat sub nr. 30615/10.03.2022, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR –SC EVALIASI SRL, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre, întocmit în conformitate și pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare și metodologia recomandată de A.N.E.V.A.R..

Din punct de vedere social: întrucât activitatea economică din cadrul Orașului Târgu Frumos este în plină dezvoltare, prin concesiune terenului în vederea executării de lucrări de construire a unei imobil cu destinația de desfășurarea de activități economice, se vor crea locuri de muncă pentru cetățenii din zonă.

Cap. III. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii terenului este de 25 ani (potrivit art. 17 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții), de la data semnării contractului de concesiune, *cu posibilitatea încetării anticipate a valabilității contractului în cazul în care interesul public național sau local o va impune.*

La expirarea termenului stabilit prin prezentul contract, acesta se poate prelungi pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, prin acordul de voință a părților, încheiată în formă scrisă.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul de pornire a licitației organizate în vederea concesiunii terenului identificat la art. 1 din prezenta hotărâre se va stabili în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. 10/27.01.2022 și a Raportului de evaluare înregistrat sub nr. 30615/10.03.2022, întocmit de membru corporativ ANEVAR - S.C. EVALIASI SRL, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre, pentru imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 63863, având nr. cadastral 63863, situat în strada Lunca Bahlui, nr. 54E, ce au fost întocmit în conformitate și pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare și metodologia recomandată de A.N.E.V.A.R., de la **3,60 lei/mp/an.**

Licitația publică deschisă se va desfășura pornind de la prețul de pornire stabilit la **3,60 lei/mp/an.**

4.2. Plata redevenței corespunzătoare concesiunii imobilului identificat mai sus se va face anual, la casieria Biroului de Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Târgu Frumos sau prin virament în contul RO75TREZ40821A300530XXXX. Plata poate fi efectuată anticipat pentru întregul an – la începutul anului – sau în două rate egale, scadente la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, ale anului în curs.

4.3. Redevența anuală va fi indexată conform ratei inflației.

4.4. Pentru neplata la termen a sumelor datorate din derularea contractului de concesiune se percep majorări de întârziere în procent de 1% din cuantumul obligațiilor principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la stingerea integrală a obligațiilor principale datorate.

În cazul în care se constată întârzieri mai mari de 6 luni la plata redevenței, atunci contractul de concesiune se reziliază de plin drept fără a fi necesară vreo altă formalitate și/sau intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres)

Cap. V. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

5.1. Concesionarul are posibilitatea ca la imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 63863, situat în strada Lunca Bahlueț, nr. 54E, ce face parte din domeniul privat al orașului Târgu Frumos, conform inventarului domeniului privat, obiect al licitației și concesiunii, să execute lucrări de edificare a unui imobil cu destinația de desfășurarea de activități economice, în conformitate cu dispozițiile *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*.

5.2. La edificarea imobilului vor respecta regulamentul local de urbanism al orașului Târgu Frumos și legislația în vigoare, astfel cum se va specifica prin Certificatul de urbanism și Autorizația de Construire.

5.3. Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

5.4. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate, precum și protecția mediului.

Cap. VI. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNĂRII

Procedura de concesiune propusă este licitație publică ce va avea loc în data de, ora ⁰⁰ și se va ține în Sala Mare a Primăriei orașului Târgu Frumos.

Prezintă de sedinte
Consiliu local
Liliana Andrei - Alexandru



Contrasemnez pentru legalitate
Secretar general al orașului
Valachie Anghel - Gabriel



ROMÂNIA

JUDEȚUL IAȘI

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS

Str. Cuza Vodă, nr. 67, cod 705300,

Târgu Frumos – Iași – România

Telefon: 0232-710.906, Fax 0232-710330

Internet: www.primariatgfrumos.ro

E-mail: secretariat@primariatgfrumos.ro

Anexa nr. 2 la HCL nr. **43/25.03.2022**

CAIET DE SARCINI

**pentru concesionarea suprafeței de 600 mp teren situat în oraș Târgu Frumos,
strada Lunca Bahlueț, nr. 54 E, înscris în Cartea Funciară nr. 63863**

-2022 –

Informații generale privind concedentul:

Orașul Târgu Frumos, cu sediul în orașul Târgu Frumos, strada Cuza Vodă nr. 67, cod fiscal 4541068, tel: 0232/710906 , fax 0232/710330, **E-mail: secretariat@primariatgfrumos.ro**

Cadrul legal

- Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrative;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Forma licitației

Forma licitației aleasă de către proprietarul Orașul Târgu Frumos este licitație publică deschisă, în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrative.

Procedura de licitație:

Actele se vor depune la registratura Primăriei Orașului Târgu-Frumos până la data de, ora 15⁰⁰, împreună cu cererea de participare .

Locul, data și ora de desfășurare:

Licitația publică deschisă se va ține în Sala Mare a Primăriei Orașului Tg. Frumos în data de, ora 10⁰⁰.

În vederea participării la licitație participantul trebuie să platească:

- garanția de participare la licitație care va fi în sumă de 10% din valoarea totală a redevenței pentru primul an, pentru imobilul pentru care solicită participarea la licitație, respectiv imobilul situat în oraș Târgu Frumos, strada Lunca Bahlueț, nr. 54E, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 63863, nr. cadastral 63863.
- Contravaloarea caietului de sarcini aferent licitației în sumă de 10 lei;
- Chitanță reprezentând taxa de participare -50 lei.

Pot depune oferte persoane fizice române sau străine care îndeplinesc condițiile de eligibilitate.

Nici o ofertă nu va fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare. Garanția de participare se constituie prin depunerea la casieria autorității contractante, în cuantumul precizat, până la data și perioada prevăzută în documentația de atribuire.

Garanția de participare se pierde de către ofertantul declarat câștigător dacă acesta își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau dacă acesta refuză să semneze contractul în perioada de valabilitate a ofertei.

Garanția de participare se restituie ofertanților declarați necâștigători după semnarea contractului cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare, dar nu mai târziu de 15 zile lucrătoare de la data desfășurării licitației publice.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Concedentul va publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație regional, pe site-ul Primăriei Oraș

Târgu Frumos, respectiv www.primariatgfrumos.ro. De asemenea, anunțul de licitație va fi afișat la avizierul Orașului Târgu Frumos.

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

Concedentul va asigura obținerea documentației de atribuire de către orice persoană interesată care înaintază o solicitare în acest sens.

Punerea la dispoziție, oricărei persoane interesate care a înaintat o solicitare în acest sens, a unui exemplar din documentația de atribuire se va face pe suport hârtie, contra cost (10 lei/exemplar caiet sarcini/persoană interesată).

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Concedentul va răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu va depăși 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Concedentul va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificarea respectivă.

Concedentul va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul de a respecta termenul prevăzut la alineatul anterior, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care în perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limita de depunere a ofertelor.

Investițiile impuse la imobilul concesionat:

Concesionarul are posibilitatea ca la imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 63863, situat în strada Lunca Bahlueț, nr. 54E, care face obiectul licitației și al concesionării, să execute lucrări de edificare a unui imobil cu destinația de desfășurarea de activități economice, conform *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*.

Edificarea imobilului va respecta regulamentul local de urbanism al orașului Târgu Frumos și legislația în vigoare, astfel cum se va specifica prin Certificatul de urbanism și Autorizația de Construire.

CAP. I. OBIECTUL LICITAȚIEI

Licitația este organizată în vederea concesionării suprafeței de 600,00 mp teren situat în oraș Târgu Frumos, strada Lunca Bahlueț, nr. 54E, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 63863, nr. cadastral 63863.

Terenul care face obiectul licitației **este proprietate privată a orașului Târgu Frumos**, conform H.C.L. nr. 73/28.04.2016, înregistrată în inventarul bunurilor din domeniul privat.

Terenul menționat mai sus, în suprafață de 600,00 mp, prezentat în **Anexa 1**, va fi utilizat pentru edificarea unui imobil adaptat la specificul zonei, la regimul juridic al dreptului de proprietate asupra terenului și la durata contractului de concesiune – 25 ani (potrivit art. 17 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții), cu destinația de desfășurarea de activități economice.

MOTIVAȚIA LICITAȚIEI

Pentru concesionarea suprafeței de 600,00 mp va fi organizată **licitație publică**.

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun concesionarea unor bunuri –terenuri din proprietate privată a Orașului Târgu Frumos, prin licitație publică deschisă sunt următoarele:

✓ **din punct de vedere tehnic:** concesionarea terenului în vederea executării de lucrări de construire a unei imobil cu destinația de desfășurarea de activități economice, este avantajoasă deoarece se va asigura gradul optim de utilizare al terenului, exploatarea și întreținerea acestuia;

✓ **din punct de vedere economic:** concesionarea terenului în vederea executării de lucrări de construire a unei imobil cu destinația de desfășurarea de activități economice, constituie o sursă permanentă de venituri la bugetul orașului Târgu Frumos.

În concluzie, prin concesionarea terenului în vederea executării de lucrări de construire a unei imobil cu destinația de desfășurarea de activități economice, se vor elimina cheltuielile nerentabile pentru funcționare, reamenajare, utilități și întreținere și va permite în subsidiar, obținerea unor venituri la bugetul local al orașului Târgu Frumos.

✓ **din punct de vedere financiar:** veniturile încasate la bugetul local în urma calculării și încasării redevenței concesionării terenului va fi conform Raportului de evaluare înregistrat sub nr. 30615/10.03.2022, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR –SC EVALIASI SRL, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre, întocmit în conformitate și pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare și metodologia recomandată de A.N.E.V.A.R..

✓ **din punct de vedere social:** întrucât activitatea economică din cadrul Orașului Târgu Frumos este în plină dezvoltare, prin concesionare terenului în vederea executării de lucrări de construire a unei imobil cu destinația de desfășurarea de activități economice, se vor crea noi locuri de muncă pentru cetățenii din zonă.

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) **"Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului"** coroborat cu prevederile alin (6) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrative, în exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), Consiliul Local:

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii."

Conform prevederilor art. 13 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții: "(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrative-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției."

Concesionarul va trebui să asigure o folosire cât mai judicioasă a terenului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare de protejare a mediului.

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului și P.S.L.

Cap.II. CONDIȚIILE LICITAȚIEI PRIVIND CONCESIONAREA

Terenul proprietate privată a Orașului Târgu Frumos, se concesionează numai pentru construirea unui imobil cu destinația de desfășurarea de activități economice, cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Ordinului 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Este interzisă subconcesionarea și/sau cesiunea totală sau parțială, în vreun fel și/sau în orice formă, a contractului de concesiune și/sau a folosinței, sub orice formă, a bunului ce face obiectul concesiunii.

În cazul în care terenul nu va fi folosit conform prevederilor prezentului caiet de sarcini, contractul de concesiune se desființează de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere fără nici o altă formalitate prealabilă și intervenția instanței de judecată.

La încetarea contractului de concesiune, indiferent de motivul încetării, concesionarul va preda concedentului bunul de retur, respectiv bunul imobil identificat la alin. 1 din Cap. I., liber de orice sarcini.

ELEMENTE DE PRET

Prețul de pornire a licitației organizate în vederea concesiunii terenului identificat la art. 1 din prezenta hotărâre se va stabili în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. 10/27.01.2022 și a Raportului de evaluare înregistrat sub nr. 30615/10.03.2022, întocmit de membru corporativ ANEVAR - S.C. EVALIASI SRL, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre, pentru imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 63863, având nr. cadastral 63863, situat în strada Lunca Bahluet, nr. 54E, ce a fost întocmit în conformitate și pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare și metodologia recomandată de A.N.E.V.A.R., de la **3,60 lei/mp/an**.

Plata concesiunii se va face anual, poate fi plătită anticipat pentru întregul an – la începutul anului – sau în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie inclusiv, la casieria Biroului de Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Tg.-Frumos sau prin virament în contul RO75TREZ40821A300530XXXX.

Redevența anuală va fi indexată conform ratei inflației .

Pentru neplata la termen a sumelor datorate din derularea contractului de concesiune se percep majorări de întârziere în procent de 1% din quantumul obligațiilor principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la stingerea integrală a obligațiilor principale datorate.

În cazul în care se constată întârzieri mai mari de 6 luni la plata redevenței, atunci contractul de concesiune se reziliază de plin drept fără a fi necesară vreo altă formalitate și/sau intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

Câștigător al licitației va fi desemnat ofertantul care oferă redevența cea mai mare.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide desfășurarea procedurii de atribuire cu un singur ofertant.

Contractul de concesiune se încheie în termen de maxim 30 zile de la data adjudecării, conform modelului cadru.

Nesemnarea de către adjudecatar a contractului de concesiune în termenul stabilit duce la pierderea dreptului de a beneficia de concesiune și la pierderea garanției de participare, iar imobilul va fi disponibilizat pentru a fi scos ulterior la licitație.

Neacceptarea caietului de sarcini și a criteriilor de atribuire duce la excluderea ofertantului din procedura de atribuire.

Orice participant la procedura de licitație are dreptul de a formula contestație împotriva hotărârilor comisiei de evaluare.

Contestația se depune, sub sancțiunea decăderii, în termen de 3 zile de la comunicarea oricărei hotărâri a comisiei de evaluare sau a rezultatului procedurii de atribuire.

Procedura de atribuire se suspendă pe perioada soluționării contestației.

Toti ofertanții implicați în procedura de atribuire vor fi anunțați în scris în ziua primirii contestației.

Contestația se soluționează de concedent în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii acesteia.

Soluția dată în urma contestației se comunică tuturor participanților la procedura de atribuire.

Hotărârea luată de concedent ca urmare a analizei contestației poate fi atacată de cei interesați potrivit normelor de drept.

În cazul respingerii contestației, procedura de atribuire se finalizează prin încheierea contractului.

În cazul în care contestația este admisă, concedentul, indiferent de motive, va anula procedura de atribuire aflată în curs, urmând a se organiza o noua licitație.

Cap. III. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. Obiectul concesiunii

Licitația este organizată în vederea concesiunii suprafeței de 600,00 mp teren situat în oraș Târgu Frumos, strada Lunca Bahlueț, nr. 54E, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 63863, nr. cadastral 63863, Anexa 1, situat în intravilanul orașului Târgu Frumos.

Terenul care face obiectul licitației este proprietate privată a orașului Târgu Frumos, conform H.C.L. nr. 73/28.04.2016, înregistrată în inventarul bunurilor din domeniul privat.

DURATA CONCESIONĂRII

Durata concesiunii terenului este de 25 ani de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea încetării anticipate a valabilității contractului în cazul în care interesul public național sau local o va impune.

La expirarea termenului stabilit prin prezentul contract, acesta se poate prelungi prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Cap. IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Elaborarea și prezentarea ofertelor

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

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

Perioada de valabilitate a ofertei este de **60 zile**, calculate de la data deschiderii ofertelor.

Oferta se depune la sediul orașului Târgu Frumos, strada Cuza Voda nr. 67, până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație. Ofertele vor fi depuse direct la secretariatul Primăriei orașului Târgu Frumos, nefiind acceptate ofertele transmise prin scrisoare recomandată și/sau prin curier și/sau în altă modalitate decât depunere directă.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertanții depun ofertele lor într-un plic sigilat, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în "Registrul Oferte", precizându-se data și ora depunerii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – OPIS;

- b) O fișă cu informații privind ofertantul persoană fizică, însoțită de copia cărții de identitate și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- c) Acte doveditoare privind calitățile și capacitatea ofertantului.
- d) Acte doveditoare privind intrarea în posesie a caietului de sarcini.
- e) Dovada achitării garanției de participare la licitație (prin depunerea sumei în numerar la casieria orașului Tg. Frumos).
- f) Dovada achitării taxei de participare
- g) Certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor, privind achitarea la zi a tuturor taxelor la bugetul local, precum și la bugetul de stat.

Cuantumul garanției de participare va fi în suma de 10 % din valoarea totală a redevenței pentru primul an a imobilului pentru care solicită participarea la licitație.

Plicul interior va conține informații privind criteriile de atribuire: nivelul redevenței.

Pe acesta se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată, pentru deschiderea lor.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

2. CRITERII DE CALIFICARE ȘI SELECȚIE

Criteriile de calificare sunt următoarele:

- Certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor, privind achitarea la zi a tuturor taxelor la bugetul local, precum și la bugetul de stat, respectiv lipsa datoriilor la bugetul de stat și la bugetul local.

3. CRITERII DE ATRIBUIRE A OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în documentația de atribuire - Nivelul redevenței: 100 puncte

Cap. V. LICITAȚIA

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie depunerea a cel puțin 2 oferte valabile.

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

Dupa deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să îndeplinească condițiile cerute.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de selecție și calificare prevăzute mai sus.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de calificare și selecție, secretarul acesteia întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de calificare și selecție și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Primarului oraș Târgu Frumos.

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

Raportul prevăzut se depune la dosarul concesiunii.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare concedentul o transmite ofertanților vizați. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Determinarea ofertei câștigătoare

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire, respectiv redevența cea mai mare.

Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, în temeiul criteriului de atribuire, secretarul acesteia întocmește procesul verbal, care trebuie semnat de către toți membrii comisiei.

Anunțul de atribuire se afișează la sediul concedentului.

Cap.VI.

1. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune se încheie în maxim 30 zile de la data adjudecării, conform modelului cadru-Anexa nr. 3.

Contractul de concesiune cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

În termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, suma rezultată din aplicarea procentului de 50% asupra obligației de plată datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an întreg de activitate, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 10/29.01.2015.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

2. Efectele contractului de concesiune

A) Drepturile și obligațiile concesionarului

Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de concesiune.

Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a imobilului ce face obiectul concesiunii.

Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele stipulate.

Concesionarul este obligat să achite contravaloarea utilităților (apă curentă, energie electrică, gaze naturale, salubritate, etc.).

Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat după expirarea contractului de concesiune, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate și care au devenit imobile prin destinație și/sau încorporare (conform art. 537 și 538 Cod civil), cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forta majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

B) Drepturile și obligațiile concedentului

Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului transmisă cu cel puțin 48 ore înaintea verificării.

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

Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de contract.

Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

3. Modificarea contractului

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

În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

4. Încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

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

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 concedentului;

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

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata 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 plata unei despăgubiri;

f) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 de zile înainte de data denunțării;

g) în cazul în care titularul concesiunii nu respectă destinația pentru care a încheiat contractul de concesiune;

h) schimbarea destinației imobilului după concesionare, fără acordul expres și prealabil al concedentului, atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat la expirarea contractului de concesiune, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Nerespectarea de către părțile contractate a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

FORȚA MAJORĂ

Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza contractului de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 10 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Dacă în termen de 30 de zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune – interese.

NOTIFICĂRI

În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în contractul de concesiune.

În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Notificările verbale nu se iau în considerare.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZAREA CĂILOR DE ATAC LITIGII

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

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

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

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- au fost adjudecatarii unei licitații anterioare și nu au încheiat contractul câștigat cu **Primăria Orașului Târgu Frumos;**
- au datorii bugetare față de **Primăria Orașului Târgu Frumos;**
- au datorii la bugetul de stat;
- sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

IMPORTANT

PREZENTUL CAIET DE SARCINI SE CONSTITUIE ANEXĂ LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE, ÎNCHEIAT ÎNTRE ORAȘUL TÂRGU FRUMOS ȘI CÂȘTIGĂTORUL LICITAȚIEI.



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al orașului
Valache Arghy - Gabriel

Președinte de sedință
Căminier local
Irexa Andrei - Alexandra



Anexa nr. 3 la HCL nr. 43/25.03.2022

CONTRACT DE CONCESIUNE NR.

I. Părțile contractante

Între:

Orașul Târgu Frumos, persoană juridică de drept public cu sediul în Târgu Frumos, str. Cuza Vodă nr. 67, jud. Iași, cod poștal 705300, tel. 0232/710906, fax 0232/710330, cod fiscal 4541068, cont RO75TREZ40821A300530XXXX deschis la Trezoreria orașului Târgu Frumos, reprezentat legal prin Primar Ionel Vatamanu, în calitate de **concedent**, pe de o parte,

și

_____, cu domiciliul/ sediul în _____,
în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

la data de _____,

la sediul concedentului din Târgu Frumos, str. Cuza Vodă n. 67, jud. Iași,

în temeiul prevederilor art. 302 – art. 330 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului local al Orașului Târgu Frumos nr. _____ de aprobare a redevenței concesionării,

Luând în considerare Procesul verbal licitație publică, înregistrat cu nr. _____ s-a încheiat prezentul contract de concesiune, în următoarele condiții:

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1. - (1) Obiectul contractului constă în **concesionarea imobilului teren în suprafață de 600 mp, proprietate privată a orașului Târgu Frumos, situat în strada Lunca Bahlueț, nr. 54E, orașul Târgu Frumos, înscris în Cartea Funciară nr. 63863 pentru edificarea unui imobil cu destinația de desfășurare de activități economice.**

(2) Obiectivul concedentului constă în – **edificarea unui imobil cu destinația de desfășurare de activități economice**, conform destinației/scopului bunului imobil concesionat stabilit prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. _____.

(3) Predarea – primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia în termen de 10 zile de la semnarea prezentului contract, în care se vor consemna datele de identificare a bunului concesionat, starea în care se predă bunul către concesionar și orice alte elemente referitoare la bun de natură a face posibilă atât predarea către concesionar la încheierea contractului de concesiune, cât și preluarea de la concesionar la încetarea concesiunii. Procesul-verbal de predare – primire va constitui **anexa nr. 2** la prezentul contract de concesiune.

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

a) bunurile de retur: imobilul – teren în suprafață de 600,00 m.p. teren, având descrierea și datele de identificare menționate la art. 1 alin. 1 de mai sus;

b) bunurile proprii: imobile construcții cu destinația de locuință, identificate la art. 1 alin. 2 de mai sus.

III. Termenul

Art. 2. - (1) Durata concesiunii este de 25 (douazecișicinci) ani, începând de la data de predării – primirii pe bază de proces-verbal a bunului imobil care face obiectul concesiunii, conform art. 1 alin. 3 de mai sus.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit prin act adițional, în conformitate cu prevederile art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, astfel încât durata totală însumată să nu depășească 49 de ani, începând de la data semnării contractului.

(3) Prelungirea contractului va avea loc în condițiile în care concesionarul își exprimă intenția în acest sens cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea perioadei de 25 ani prevăzută la art. 2 alin. 1 de mai sus, iar concedentul este de acord cu prelungirea și nu intervin modificări de interes național ori local cu privire la destinația imobilului care face obiectul prezentului contract.

(4) Valabilitatea prezentului contract poate înceta, înainte de termen, în cazul în care interesul național sau local o impune.

IV. Redevența

Art. 3. - (1) Redevența este de _____ lei/an, datorată anual, pentru întreaga durată a concesiunii.

(2) Redevența anuală va fi indexată conform ratei inflației, în conformitate cu prevederile hotărârilor Consiliului Local al orașului Târgu Frumos. În acest sens, concedentul are obligația ca, imediat ce Institutul Național de Statistică și Studii Economice publică/comunică, la începutul anului următor, rata inflației pentru anul precedent, să îi comunice concesionarului, în scris, prin înștiințare trimisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, cuantumul redevenței datorate de acesta din urmă pentru anul în curs.

(3) În situația în care pe parcursul trimestrului I al anului curent nu este publicată rata inflației pe anul precedent, concesionarul este obligat să plătească, la termenele stabilite conform art. 4 alin. 1 de mai jos, redevența calculată la nivelul anului precedent. În momentul în care se comunică rata inflației, redevența calculată inițial pentru anul în curs va fi indexată, urmând a fi comunicat concesionarului cuantumul redevenței indexate, cu aplicarea alin. 2 de mai sus.

(4) Redevența este datorată și în cazul în care concesionarul abandonează bunul concesionat fără consimțământul concedentului.

(5) Pentru anul 2022, respectiv pentru perioada _____ – 31.12.2022, inclusiv, redevența datorată de către concesionar este în cuantum de _____ lei.

V. Plata redevenței

Art. 4. - (1) Plata redevenței se face anual, fie anticipat pentru întregul an, respectiv la începutul anului pentru anul în curs, fie în două rate egale, scadente la data de 31 martie și la data de 30 septembrie pentru anul în curs.

(2) Redevența datorată pentru anul 2022, respectiv pentru perioada 01.02.2022 – 31.12.2022, este scadentă la data de 31 martie și la data de 30 septembrie pentru anul în curs.

(3) Plata redevenței se face la casieria Primăriei orașului Târgu Frumos sau prin virament bancar în contul RO75TREZ40821A300530XXXX deschis la Trezoreria Târgu Frumos.

(4) Concesionarul este de drept în întârziere, începând cu prima zi care urmează scadențelor stipulate la alin. 1 și la alin. 2 din prezentul articol, fără a fi necesară vreo notificare prealabilă în acest sens.

(5) Întârzierile la plata redevenței atrag, de drept, obligarea concesionarului la plata de penalități de întârziere de 1% pe lună din quantumul debitului principal neachitat la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la stingerea integrală a debitului datorat, inclusiv. Quantumul penalităților de întârziere poate depăși quantumul debitului asupra căruia au fost calculate ori care le-a generat.

(6) Întârzierile la plata redevenței anuale ce depășesc 6 (șase) luni atrag retragerea concesiunii, respectiv rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără intervenția instanței de judecată și fără a fi necesară vreo altă formalitate prealabilă (pact comisoriu expres).

VI. Garanția de bună execuție

Art. 5 - (1) În termen de cel mult 90 (nouăzeci) de zile de la data semnării prezentului contract de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție de bună execuție, suma rezultată din aplicarea procentului de 50% asupra obligației de plată către concedent datorată de concesionar pentru primul an de exploatare cu titlu de redevență, în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini.

(2) Pentru prezentul contract de concesiune, garanția de bună execuție datorată conform alin. 1 de mai sus este în quantum de _____ lei, reprezentând 50% din redevența anuală datorată pentru anul 2022.

(3) Depunerea garanției de bună execuție se face la casieria Primăriei orașului Târgu Frumos sau prin virament bancar în contul RO66TREZ4085006XXX000055 deschis la Trezoreria Târgu Frumos.

(4) Neconstituirea garanției de bună execuție, în termenul și/sau în quantumul stabilit la art. 5 alin. 1 din prezentul contract, atrage rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără intervenția instanței de judecată și fără a fi necesară vreo altă formalitate prealabilă (pact comisoriu expres).

VII. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

Art. 6. - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, atât bunul imobil- teren concesionat, cât și construcția edificată pe terenul menționat, astfel cum sunt acestea identificate la art. 1 alin. 1 și alin. 2 din prezentul contract.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivului stabilit expres de părți în prezentul contract de concesiune.

(3) Bunurile proprii, astfel cum sunt acestea prevăzute la art. 1 alin. 3, lit. b), care aparțin concesionarului acesta din urmă având obligația de a le ridica la data încetării contractului.

Drepturile concedentului

Art. 7. - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând astfel respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului transmisă cu cel puțin 48 de ore înaintea verificării.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive

excepționale legate de interesul național sau local, după caz, cu respectarea dispozițiilor art. 10 din prezentul contract.

VIII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

Art. 8. - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă și eficace, în regim de continuitate și de permanență a bunurilor care fac obiectul concesiunii, respectiv a bunului de retur și a bunurilor proprii, potrivit obiectivului stabilit.

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

(3) Se interzice concesionarului subconcesionarea, închirierea, comodatarea, precum și orice altă formă de cesiune ori de transmitere către terți, în orice fel, a folosinței, în tot sau în parte, a bunului care face obiectul concesiunii.

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevența în cuantumul prevăzut la art. 3, la termenele și în modalitățile stabilite la art. 4.

(6) Concesionarul este obligat să plătească la termenele stabilite redevența datorată. Orice întârziere la plata redevenței dă dreptul concedentului de a reține sumele restante, inclusiv penalitățile aferente, din garanția constituită de concesionar. Ulterior reținerii, concedentul este obligat să-l înștiințeze pe concesionar asupra sumei reținute precum și faptul că acesta din urmă este obligat să reîntregească garanția afectată în cel mult 3 luni de la afectare. În situația în care concesionarul nu reîntregește garanția în termen de 3 luni, concedentul are dreptul să solicite rezilierea contractului de concesiune.

(7) Concesionarul este obligat să depună garanția de bună execuție în cuantumul, termenul și modalitățile stabilite la art. 5 din prezentul contract.

(8) Concesionarul poate realiza lucrări de edificare a obiectivului menționat la art. 1, alin.(2) numai cu acordul prealabil și exprimat în scris al concedentului.

(9) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(10) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, gratuit și libere de orice sarcini, bunurile de retur, prevăzute la art. 1 alin. 4, lit. a), în conformitate cu prevederile art. 324 alin. 5 lit. a) teza finală din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Bunul imobil concesionat se restituie cel puțin în condițiile în care a fost predat conform art. 1 alin. 3. În caz contrar, concesionarul va fi obligat la plata daunelor produse.

(11) La încetarea contractului din alte motive decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului imobil proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, inclusiv plata redevenței pentru perioada efectivă de utilizare/folosință a bunului concesionat, până la preluarea bunurilor de retur de către concedent.

(12) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului concesionat, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

(13) Concesionarul este obligat să notifice concedentului schimbarea propriilor date de identificare avute în vedere la încheierea contractului.

Obligațiile concedentului

Art. 9. - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate 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 oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre acestea.

IX. Modificarea contractului

Art. 10. - (1) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, cu notificarea prealabilă a concesionarului transmisă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, cu 15 zile calendaristice înainte de data la care modificarea unilaterală produce efecte.

(2) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

(3) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

(4) Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

X. Încetarea contractului de concesiune

Art. 11. - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prelabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală 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) prin denunțare unilaterală a contractului de către concesionar, cu notificarea concedentului cu 60 de zile înainte de data la care denunțarea produce efecte;
- g) la schimbarea, după concesionare, fără acordul expres și prealabil al concedentului, a destinației bunului imobil concesionat, prin rezilierea deplin drept a contractului, fără intervenția instanței de judecată și fără a fi necesară vreo altă formalitate prealabilă;
- h) alte cauze de încetare a contractului de concesiune prevăzute 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 retur, astfel cum sunt acestea prevăzute la art. 1 alin. 4 lit. a) – concedentului;
- b) bunuri proprii, astfel cum sunt acestea prevăzute la art. 1 alin. 4 lit. b) – concesionarului.

(3) Încetarea, din orice cauză, a prezentului contract nu aduce atingere obligațiilor scadente și neachitate ale părților, datorate și născute din derularea prezentului contract de concesiune.

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

Art. 12. - Responsabilitatea integrală privind mediul aparține concesionarului.

XII. Răspunderea contractuală

Art. 13. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XIII. Forța majoră

Art. 14. - (1) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de neexecutarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza contractului de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită de lege.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să o notifice celeilalte părți, în termen de 10 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

(3) Dacă, în termen de 30 de zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune – interese.

XIV. Notificări

Art. 15. - (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în contractul de concesiune.

(2) În cazul în care notificarea se trimite prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, aceasta se consideră recepționată de către destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe confirmarea de primire.

(3) Notificările verbale ori cele transmise în altă modalitate decât cele prevăzute la alineatele precedente nu se iau în considerare.

XV. Litigii

Art. 16. - Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

XVI. Clauze finale

Art. 17. - (1) Schița bunului imobil care face obiectul concesiunii și Procesul-verbal de predare – primire a obiectului concesiunii fac parte integrantă din prezentul contract și reprezintă Anexa nr. 1, respectiv Anexa nr. 2.

(2) Orice modificare a prezentului contract de concesiune, cu excepția celor prevăzute la art. 10, se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

(3) Prezentul contract de concesiune, împreună cu:

- Anexa nr. 1 – Schița bunului imobil care face obiectul concesiunii,

- Anexa nr. 2 – Procesul-verbal de predare – primire a obiectului concesiunii,

care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(4) Existența vreunei clauze nule sau anulabile nu atrage nulitatea întregului contract de concesiune, urmând a fi înlocuită de drept cu dispozițiile legale aplicabile.

(5) Prezentul contract de concesiune a fost întocmit în limba română și a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale, cu forță egală, câte unul pentru fiecare parte contractantă, astăzi, _____, data semnării lui.

Președinte de sedință
Consilier local
Ciurea Andrei-Alexandru

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al orașului
Valache Arghir-Gabriel



Annexa nr. 4 la HCL nr. 43/25.03.2022.

RAPORT DE EVALUARE

NR. 0045 / 09.03.2022

10 03 30615
2022

MAI TÂRĂ, FAL. 401

Târgu Frumos, Strada Lunca Bahlui, CF 63863, jud. Iași

Cuprins

Capitolul I. INTRODUCERE	3
1.1. Sinteza raportului	3
1.2. Certificarea evaluatorului	4
Capitolul II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	5
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	5
2.2. Identificarea clientului	5
2.3. Identificarea utilizatorilor desemnați	5
2.4. Scopul evaluării.....	5
2.5. Identificarea proprietăților imobiliare subiect	5
2.6. Drepturi de proprietate	5
2.7. Tipul valorii	6
2.8. Data evaluării.....	6
2.9. Monedă în care se exprimă valoarea estimată	6
2.9.1. Modalități de plată	6
2.10. Procedura de evaluare.....	6
2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate, pe care se bazează evaluarea	7
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
2.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare	10
2.15. Descrierea raportului.....	10
Capitolul III. PREZENTAREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
3.1. Date despre aria de piață , zonă, oraș, vecinătăți și localizare.....	11
3.2. Informații despre amplasament, descrierea terenului.....	13
3.3. Descrierea situației juridice	13
Capitolul IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	15
4.1. Definirea pieței. Generalități	15
4.2. Definirea pieței specifice	15
4.3. Oferta de proprietăți similare.....	15
4.4. Cererea solvabilă	16
4.5. Echilibrul pieței. Previziuni.....	16
Capitolul V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	17
Capitolul VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
6.1. Abordarea prin piață.....	18

6.2. Abordarea prin cost	21
6.3. Abordarea prin venit.....	21
Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
5.1. Analiza rezultatelor.....	23
5.2. Concluzii asupra valorii	24
Capitolul VI. ANEXE	25
Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății	25
Anexa nr.2 - Tabel – Analiza prin piață	26
Anexa nr.3 - Anunțuri din piață	27
Anexa nr. 4 - Documente	29

Capitolul I. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Raportul de evaluare este un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. IVS 2020

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport este reprezentată de: teren în suprafață de 600 mp. Imobilul evaluat este amplasat în orașul Târgu Frumos, strada Lunca Bahlueț, nr. CF 63863, Județul Iași.

Destinatarul lucrării este U.A.T. Târgu Frumos.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății.

La elaborarea prezentului raport am folosit abordările pe care le consider cele mai adecvate pe baza criteriilor de selectare a valorii, a tipului de proprietate și a recomandărilor Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020 și anume, *abordarea prin piață*.

Consider că în urma informațiilor primite, cea mai reprezentativă abordare este **abordarea prin piață**.

În urma aplicării Metodologiei de Evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile acestui raport este :

Valoarea totală de piață este 11 000 EURO.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață asupra proprietății descrise în acest raport la data evaluării, este:

EURO	RON
11 000	54 000

Data evaluării este 09 martie 2022.

Cursul de schimb valutar listat de BNR la data de 09 martie 2022 este de 4,9492 RON/euro.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea proprietății.



1.2. Certificarea evaluatorului

Subsemnata Narcisa Ionela Tărăbuță, membră titular ANEVAR din luna noiembrie 2015, am evaluat proprietatea în calitate de evaluator titular respectând Standardele de Evaluare ANEVAR 2020. Îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, următoarele:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare nu este condiționată de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ În calitate de evaluator titular declar că îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională;
- ✓ Întocmirea acestui raport este în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 și cu Ghidurile Metodologice de Evaluare.

Elaborarea prezentului raport de evaluare are la baza metodologia de lucru recomandată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și este întocmit cu respectarea Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator Autorizat ANEVAR.

Ing. Narcisa-Ionela Tărăbuță,

Titular ANEVAR



Capitolul II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

În prezent, evaluator membru titular Tărăbușă Narcisa-Ionela, calificarea "Evaluarea Proprietății Imobiliare" din 02.11.2015, legitimație nr. 18549 valabilă în 2021, absolventă a masteratului de "Managementul Proiectelor și Evaluarea Proprietății" din cadrul Universității Tehnice din Cluj-Napoca în anul 2015, de asemenea licențiată a Facultății de Construcții, secția "Inginerie Economică și Management în Construcții" din anul 2013.

2.2. Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de către **Primăria Orașului Târgu Frumos**.

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorii desemnați prezentului raport de evaluare sunt: **Primăria Orașului Târgu Frumos**, reprezentată prin domnul Vătămanu Ionel.

2.4. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață** a proprietății imobiliare. Evaluarea a fost solicitată de către U.A.T. Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 29797 din 28.02.2022.

2.5. Identificarea proprietăților imobiliare subiect

Proprietatea imobiliară subiect este reprezentată de un teren liber în suprafața de **600 mp**, situat în orașul Târgu Frumos, strada Lunca Bahlueț, județul Iași. Terenul este înscris în **Cartea Funciară nr. 63863**, număr cadastral **63863** a orașului Târgu Frumos, județul Iași.

Adresa proprietății:

- Localitatea **TÂRGU FRUMOS**, strada Lunca Bahlueț, județul Iași

2.6. Drepturi de proprietate

În cadrul acestui raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către **Oraș Târgu-Frumos**.

Dreptul de proprietate asupra terenului situat în Târgu Frumos, județul Iași este *deplin* conform Extrasului de Carte Funciară nr. 63863 / 17.12.2021.

2.7. Tipul valorii

Ținând cont de scopul evaluării, tipul valorii estimate este valoarea de plată definită în SEV 100, cadrul general paragraf 29 astfel:

" Valoarea de plată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"

Valoarea este un concept economic referitor la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține pentru cumpărarea unui bun între cumpărător și vânzător.

2.8. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor din luna martie 2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna martie 2022.

Data evaluării este de 09 martie 2022.

Data inspecției este de 28 februarie 2022.

Data raportului este de 09 martie 2022.

2.9. Monedă în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și Euro. Cursul de schimb RON/Euro valabil la data raportului, este cel afișat de BNR și anume 4,9492 RON/Euro.

2.9.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent *cash* la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

2.10. Procedura de evaluare

Documentarea necesară evaluării s-a realizat din momentul primirii documentației necesare evaluării, puse la dispoziție de către Primăria Orasului Târgu Frumos.

Etapele parcurse pentru estimarea valorii de piață a proprietății au fost următoarele:

- ✓ Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- ✓ Inspectia proprietății subiect s-a realizat de către evaluator la data de 28 februarie 2022, ora 13:30 ;
- ✓ Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale care au stat la baza procesului de evaluare;
- ✓ Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru estimarea valorii proprietății și fundamentarea opiniei evaluatorului.

2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate, pe care se bazează evaluarea

Evaluarea se bazează pe informații primite de la client și mai exact: Extras de Carte Funciară nr. 63863 / 17.12.2021, Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500.

De asemenea, s-au utilizat informații culese de către evaluator: informații despre zonă, localitate (vecinătăți, hărți extrase de pe Google Earth Pro), informații despre situația economică a județului, informații de pe site-ul de specialitate: www.olx.ro.

S-a utilizat informații referitoare la cursul valutar, preluate de pe site-ul Băncii Naționale Române, www.bnr.ro; informații din cărți de specialitate: Standardele de Evaluare Anevar 2020;

Programul de calcul utilizat este Kost Plus ver. 8.0 cu licență.

Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere pentru informațiile puse la dispoziție de către proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanția pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări, care pot să apară în perioada imediat următoare;

- ✓ Alegerea abordărilor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând cont de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile în presa de specialitate;
- ✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, iar valoarea estimată poate fi necorespunzătoare la un moment dat;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, care poate majora sau micșora valoarea proprietății;
- ✓ 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 vor pierde valabilitatea;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează clădirea. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul clădirilor, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

Evaluatorul nu a intrat în posesia certificatului de urbanism, astfel că evaluarea s-a realizat în ipoteza în care utilizarea terenului este rezidențială.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul solicitat.

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 cu referire la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul 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 clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.14. Declarația conformității evaluării cu Standardele de Evaluare

Subsemnata **Tărăbuță Narcisa-Ionela**, în calitate de evaluator titular, calificarea **Evaluarea Proprietății Imobiliare**, elaboratoare al prezentului raport, declar că acest raport de evaluare a fost realizat respectând reglementările **Standardelor de Evaluare ANEVAR** în vigoare din 1 septembrie 2020 cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport, după cum urmează:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Ghidurile de evaluare **GEV**, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Nu au fost abateri de la aceste standarde.

2.15. Descrierea raportului

Prezentul raport cuprinde atât culegerea datelor, verificarea informațiilor, structurarea informațiilor într-o ordine logică, cât și opinia evaluatorului cu privire la valoarea proprietății analizate.

Raportul a fost realizat în conformitate cu **SEV 103 – Raportare (IVS 103)**.

Raportul a fost predat într-un exemplar original tipărit.

Capitolul III. PREZENTAREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

3.1. Date despre aria de piață , zonă, oraș, vecinătăți și localizare

Orașul Târgu Frumos

Orașul Târgu Frumos este situat în zona estică a județului, pe malurile Bahluietului, fiind înconjurat parțial de comuna Ion Neculce, iar reședința este în unica localitate a orașului. Este străbătut de șoseaua DN28, care leagă municipiul Iași de orașul Roman.

Figura 1



Orașul Târgu Frumos este unul dintre cele 5 orașe aparținând județului Iași. Județul Iași este situat în regiunea Moldova, în partea de nord-est a României și se învecinează la nord cu județul Botoșani, la nord-vest cu județul Suceava, la vest cu județul Neamț, la sud cu județul Vaslui și la est cu Republica Moldova (Raionul Ungheni).

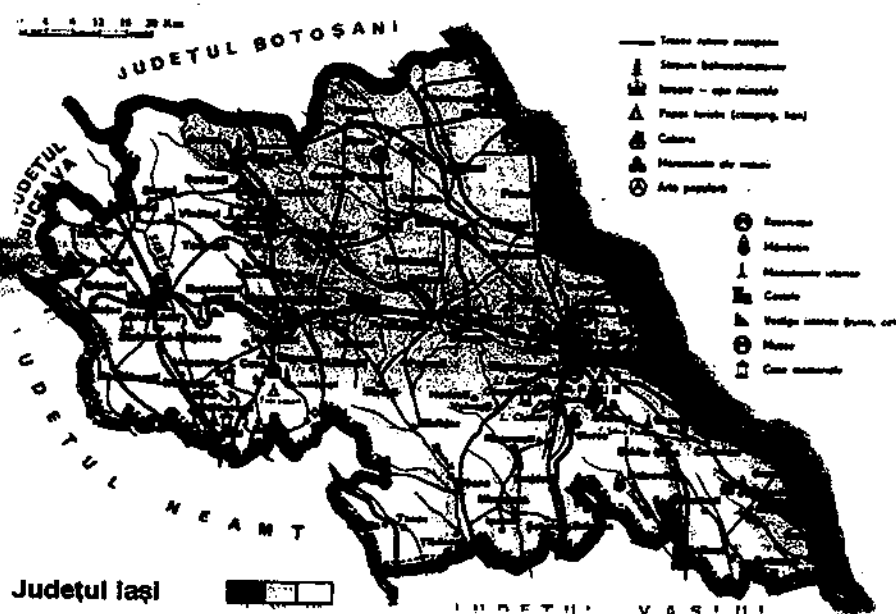
Acesta este localizat în nord-vestul județului Iași la confluența dintre Câmpia Moldovei, Podișul Sucevei și Podișul Central Moldovenesc, aparținând regiunii de dezvoltare Nord – Est.

Orașul Târgu Frumos reprezintă 0,45% din suprafața totală a județului Iași, având o suprafață de 24,46 km sau 2446 ha.

La Târgu Frumos, se ramifică Strelele naționale DN28A, care duce spre vest la Pașcani și Moțca (unde se termină în DN2); și DN28B, care duce spre nord la Hârlău și la Botoșani.[5] Prin oraș trece și calea ferată Pașcani-Iași, pe care este deservit de stația Târgu Frumos.

În prezent Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Frumos se ridică la 10.475 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 13.573 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (72,38%). Principalele minorități sunt cele de romi (8,12%) și ruși lipoveni (8,03%).

Figura 2



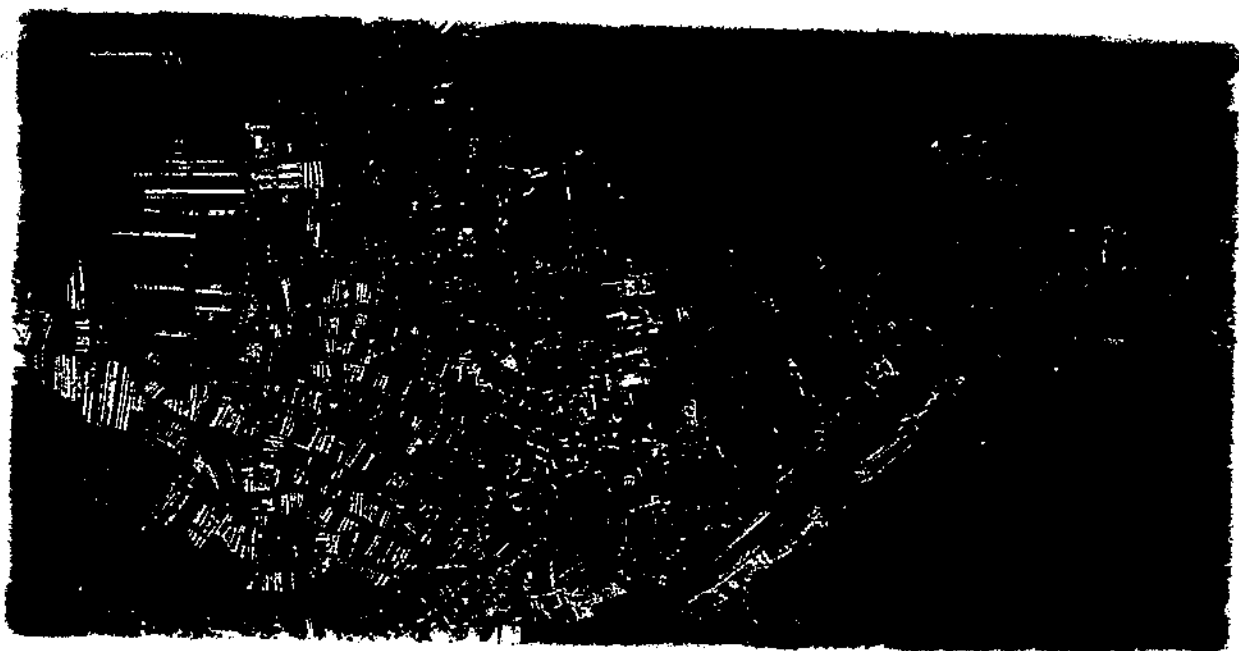
Județul are o suprafață de 5.476 km² și se întinde pe câmpia dintre râul Siret și râul Prut, în partea de sud ocupă dealurile Podișul Central Moldovenesc, iar partea de nord este ocupată de Câmpia Moldovei. În partea de vest, județul este traversat de Culoarul Siretului și de fragmente ale Podișului Fălticeniilor.

Evoluția ascendentă a numărului locuințelor și fondului locativ a condus inevitabil la creșterea suprafeței intravilane a orașului Târgu Frumos, respectiv la extinderea cartierelor orașului.

Orașul este înconjurat de următoarele comune : Cucuteni, Strunga, Balțați, Băești, Ion Neculce, Costești și Balș.

Vecini :Localitatea Prigoreni 3,9 km Est, Razboieni, Ion Neculce 3 km SE, Buznea , Gănești 4,9 Km S-SE, Strunga 6,5 Km SV, Dădești 3,8 km, V-NV, Gura Văii 5,8 km, V-SV.

Figura 3



Strada Lunca Bahlueț se află în partea sud-estică a orașului Târgu Frumos, iar accesul se face direct din Drumul Național 28 (E58). Zona este ocupată atât cu case de locuit având regim de înălțime P+M sau P aferente gospodăriilor existente, construite după anul 1990, cât și alte tipuri de construcții cu diferite destinații de utilizare: hale agricole, stația de epurare a orașului ș.a.. Zona mai este tranzitată de linia de cale ferată ce face legătura între orașele Pașcani și Iași.

Dotări edilitare ale zonei:

- Rețea energie electrică
- Rețea apă potabilă
- Rețea canalizare

3.2. Informații despre amplasament, descrierea terenului

Imobilul supus evaluării, este constituit dintr-un teren intravilan în suprafață de 600 mp. Conform Extrasului de Carte Funciară numărul 63863 din 17.12.2021 categoria de folosință a terenului aflat în intravilanul orașului Târgu-Frumos este "pășune" pentru 275 mp și "arabil" pentru 325 mp.

Suprafața de teren evaluată are formă dreptunghiulară, este parțial împrejmuit cu gard din metal având deschidere la strada Lunca Bahlueț pe latura cu nord-vest cu o lungime de 16,56 metri. Se învecinează cu proprietăți aparținând Orașului Târgu-Frumos.

3.3. Descrierea situației juridice

Imobilul evaluat se află în proprietatea Oraș Târgu-Frumos și conform Extrasului de Carte Funciară nr. 63863 / 17.12.2021.

Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării este *deplin*.

Capitolul IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pieței. Generalități

Piața se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci deseori este influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, astfel fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețul de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

La nivel local piața imobiliară este relativ inexistentă, întrucât tendința generală, dar în mod special în cazul familiilor tinere, este de a migra către zone sau localități limitrofe arealelor urbane și a centrelor social-economice.

4.2. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară specifică proprietății analizate este piața terenurilor amplasate în orașul Târgu-Frumos, zona marginală.

Natura zonei: Zonă mixtă cu case, cu regim de înălțime, PARTER și PARTER+MANSARDĂ, în mare parte fiind case cu arhitectură tradițională, hale agricole, balastieră și stația de epurare. Din punct de vedere economic și social zona stagnează. Piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere.

4.3. Oferta de proprietăți similare

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă 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, un anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri în zona studiată este în acord cu cererea. Oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate variază ca preț între 17 euro / mp și 27 euro / mp. Ofertele diferă în funcție de suprafața terenului, de poziționarea față de drumurile principale, condiția căilor de acces și utilitățile publice.

4.4. Cererea solvabilă

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

Pentru că pe piața 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. În cadrul proprietății studiate, analiza cererii are la bază necesitatea construirii de imobile de locuit în zone cu utilități publice. În consecință, nevoia de terenuri libere există.

4.5. Echilibrul pieței. Previziuni

Având în vedere cele prezentate anterior, la nivelul pieței imobiliare specifice există o creștere a cererii față de ofertă în mediul urban, astfel că prețurile proprietăților imobiliare au cunoscut în ultima perioadă de timp o tendință de creștere a prețurilor de tranzacționare/ofertare, inclusiv pe segmentul de piață ce înglobează proprietatea imobiliară în speță.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a cumparatorului începând cu anul 2021. Cererea pentru acest tip de proprietate imobiliară este mai mare decât oferta.

Acest tip de proprietate se adresează unor cumpărători cu putere medie de cumpărare.

Capitolul V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definiție

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit.

SEV 2020

Pentru ca o proprietate să posede *cea mai bună utilizare*, trebuie ca acea utilizare să îndeplinească patru caracteristici: fizic posibilă, permisă legal, financiar fezabilă și să dețină cea mai mare valoare a proprietății.

Cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare din diferite variante posibile. Cea mai bună utilizare constituie baza de pornire și influențează ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație rezidențială – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei clădiri de locuințe individuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, **cea mai bună utilizare a proprietății este utilizarea rezidențială.**

Capitolul VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

SEV

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii, adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite de "SEV 100 - Cadru general" sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiul economic al prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare, reale sau observabile, încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului, a fost utilizată:

- ✓ Abordarea prin piață

Metoda utilizată în cadrul *abordării prin piață* este *metoda comparațiilor directe*.

6.1. Abordarea prin piață

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

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru *estimarea valorii de piață*.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile, se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Analiza comparativă este termenul folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează într-un fel sau altul valoarea acestora. Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului și tranzacțiile recente de proprietăți imobiliare similare din zona studiată, preluate din publicațiile de specialitate sau din paginile web ale companiilor imobiliare. (vezi Anexa nr. 3).

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative – *analiza pe perechi de date* și/sau criterii calitative – *analiza comparațiilor relative*. În cazul de față, date fiind natura și relevanța informațiilor de piață culese, s-a recurs la analiza pe perechi de date.

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, care se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale, față de proprietatea evaluată.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Abordarea prin comparația vânzărilor reprezintă o analiză prin care valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri web specializate și publicații locale, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare comparabile, în zona analizată.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele la vânzare din zonă. În urma analizei de piață, evaluatorul a selectat trei comparabile similare, asupra cărora s-au aplicat unele corecții.

Prezentul studiu a avut în vedere următoarele elemente de comparație: *localizare, tip teren, suprafață teren, condiții de vânzare, Cea mai bună utilizare, caracteristici fizice, conform tabelului de mai jos:*

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	600,00 mp	900 mp	500 mp	1780 mp	584 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		22,00 €/mp	20,00 €/mp	30,90 €/mp	32,00 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din plata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,2 €/mp	-2,0 €/mp	-3,1 €	-3,2 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	29 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	29 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	29 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	29 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	29 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	29 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Str.Lunca Bahlueț	str.Lunca Bahlueț	str.Petru Rares 96D	str.Tudor Vladimirescu, nr.22	str.Cuza Voda
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna
Cuquantum ajustare (%)		0%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	-1,8 €/mp	-2,8 €/mp	-3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	16 €/mp	25 €/mp	26 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	600,00 mp	900 mp	500 mp	1780 mp	584 mp
Cuquantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,0 €/mp	0,0 €/mp	-2,5 €/mp	0,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	neasfaltat	asfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		3%	0%	3%	3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,6 €/mp	0,0 €/mp	0,8 €/mp	0,8 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	-1 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	energie/apă/canal/gaz	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g
Cuquantum ajustare (%)		az	az	az	z
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	5%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,8 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d - 16,56ml	regulata, d - 20 ml	regulata, d - 23 ml	regulata, d - 18 ml	regulata, d - 16,5 ml
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-7%	5%	-7%	1%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-1,4 €/mp	0,8 €/mp	-1,8 €/mp	0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		18 €/mp	17 €/mp	23 €/mp	26 €/mp
Cheeltulell pt. aducere la stadiul de teren construibl	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		18,41 €/mp	17,01 €/mp	23,28 €/mp	26,18 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	2,6 €	2,6 €	6,0 €	4,2 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	13%	15%	22%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	2	2	3	3
VALOARE DE PIATA :		18,40 €/mp	11.000 €	echivalent a	19.000 lei

Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliară (Co_A), care este cea mai apropiată de valoarea reală, juridică și economică de proprietatea subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

TARASUTA
NARCISA IONELA

Curs valutar BNR:
4.9492 lei/€

6.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției, a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- ◆ Construcții noi sau relativ nou construite
- ◆ Construcții mai vechi, cu condiția să fie date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora
- ◆ Construcții aflate în faza de proiect
- ◆ Construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt *metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.*

În cadrul acestui raport *nu s-a aplicat metoda costurilor, întrucât proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un teren.*

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată pentru impozitare, nu este în cota indiviză și dacă contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații documentate privind suprafața terenului corespunzătoare clădirii subiect.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2)

alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii imobile. În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Având în vedere faptul că nu s-au putut identifica fizic informații de piață cu privire la închirierea unor imobile similare cu proprietatea evaluată, această abordare nu s-a aplicat în prezentul raport.

Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor

Valorile rezultate în urma aplicării abordărilor de evaluare selectate sunt următoarele:

- ◆ abordarea prin plată - 18,⁴⁰ euro / mp
- ◆ abordarea prin venit - *nu s-a aplicat*
- ◆ abordarea prin cost - *nu s-a aplicat*

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.**

Adecvarea

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, în privința scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate, dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării, este *metoda comparației directe* în cazul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei*, *criteriul cantității* și calitatea informațiilor.

5.2. Concluzii asupra valorii

Pe baza atât a informațiile deținute (cantitatea și calitatea acestora), a adecvării abordărilor prezentate, cât și a *principiului prudenței* adecvat scopului evaluării, valoarea rezultată este :

11 040 euro.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este *abordarea prin piață*, în urma aplicării căreia valoarea impozabilă a proprietății a fost estimată la (rotunjit):

11 000 EURO, echivalentul a 54 000 RON.

S-a aplicat cursul valutar de 4,9492 LEI/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 09.03.2022.

Capitolul VI. ANEXE

Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății



Foto 1. Localizare teren



Foto 2. Cale de acces, utilități



Anexa nr.2 - Tabel – Analiza prin piață

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	600,00 mp	900 mp	500 mp	1780 mp	584 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		22,00 €/mp	20,00 €/mp	30,90 €/mp	32,00 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,2 €/mp	-2,0 €/mp	-3,1 €/mp	-3,2 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	29 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	29 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	29 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	29 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	29 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	29 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Str.Lunca Bahlui	str.Lunca Bahlui	str.Petru Rares 960	str.Tudor Vladimirescu, nr.22	str.Cuza Voda
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna
Cuquantum ajustare (%)		0%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	-1,8 €/mp	-2,8 €/mp	-3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	16 €/mp	25 €/mp	26 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	600,00 mp	900 mp	500 mp	1780 mp	584 mp
Cuquantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,0 €/mp	0,0 €/mp	-2,5 €/mp	0,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	neasfaltat	asfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		3%	0%	3%	3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,6 €/mp	0,0 €/mp	0,8 €/mp	0,8 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	-1 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	energie/apă/canal/gaz	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g
Cuquantum ajustare (%)		0%	5%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,8 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d - 16,56ml	regulata, d - 20 ml	regulata, d - 23 ml	regulata, d - 18 ml	regulata, d - 16,5 ml
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-7%	5%	-7%	1%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-1,4 €/mp	0,8 €/mp	-1,8 €/mp	0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		18 €/mp	17 €/mp	23 €/mp	26 €/mp
Cheutuleii pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		18,41 €/mp	17,01 €/mp	23,28 €/mp	26,18 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	2,6 €	2,6 €	6,0 €	4,2 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	13%	15%	22%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	2	2	3	3
VALOARE DE PIATA* :		18,40 €/mp	11.000 €	echivalent a	54.000 lei
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea conducerii asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata de pov fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.					
Curs valutar BNR: 4,9492 lei/€					

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din plata specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

- Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
- Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
- Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
- Diseminarea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
 - În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	600,00 mp	900,00 mp	500,00 mp	1780,00 mp	584,00 mp
Preț/mp	-	22 €/mp	20,0 €/mp	31 €/mp	32 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Str. Lunca Bahluiș	str. Lunca Bahluiș	str. Petru Rareș 96D	str. Tudor Vladimirescu, nr. 22	str. Cuza Voda
		locatie similara	locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna
SUPRAFATA (mp)	600,00 mp	900 mp	500 mp	1780 mp	584 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	neasfaltat	asfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	energie/apă/canal/gaz	az	az	z	z
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d - 16,56m	regulata, d - 20 m	regulata, d - 23 m	regulata, d - 18 m	regulata, d - 16,5 m

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: str.Lunca Bahluiet - locație similară

Co_B: str.Petru Rares 96D - locație mai bună (-10 %)

Co_C: str.Tudor Vladimirescu, nr.22 - locație mai bună (-10 %)

Co_D: str.Cuza Voda - locație mai bună (-10 %)

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A, cu suprafața mai mare, primește o justare de -10%

Co_B - nu necesită ajustări

Co_C, cu suprafața mai mare, primește o justare de -10%

Co_D - nu necesită ajustări

Astfel, pentru <suprafață> s-au aplicat ajustări comp. A, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (rezidențială) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: asfaltat - inferior (3 %)

Co_B: neasfaltat - similar

Co_C: asfaltat - inferior (3 %)

Co_D: asfaltat - inferior (3 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: drept - similar

Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar

Co_D: drept - superior (-2 %)

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din plata specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: energie/apă/canal/gaz - similar

Co_B: energie/apă/canal/gaz - inferior (5 %)

Co_C: energie/apă/canal/gaz - similar

Co_D: energie/apă/canal/gaz - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect. S-au comparat C cu D

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată, d - 20 m) -

B: regulată, d - 23 m) -

C: regulată, d - 18 m) -

D: regulată

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Co_D: nu este cazul - similar

Anexa nr.3 - Anunțuri din piață

Comparabila A

Postat azi la 01:08



Teren Târgu Frumos strada Lunca Bahluiet

19 950 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 900 m²

Descriere

Vând teren intabulat strada Lunca Bahluiet

cu apă, gaz, curent, canalizare, gard.
Ideal pentru casă sau hală

Telefon: 07*****47

ID: 208406962

Vizualizări: 3570

Raportează



Roxana

0728 417 847



0728 417 847

Comparabila B

Postat 21 octombrie 2021



Teren de vânzare

20 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 44.000 m²

Descriere

Vând teren intravilan în Tg. Frumos. Terenul este situat pe strada Petru Rareș nr. 96d. Se vând parcele 500 și 1000 m. Utilitat (apă, gaz, curent)

ID: 2289471

Vizualizări: 104

Raportează



Ionut

075 426 2016



075 426 2016

Comparabila C

romimo.ro
2 miliarde tranzacții

Contul meu Favorite Agenti + Adauga agent

Cauta anunturi Toate judetele Toate categoriile

Reprezentant Proprietar De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Teren intravilan
55 000 EUR
6726257281

Descriere
Teren intravilan 1780 mp cu utilități necesare și Tudor Vladimirescu nr 22 situat la aproximativ 500m de piață agroalimentară din Târgu Frumos
Jud. Iasi

Comparabila D

Postat azi la 08:41



Teren intravilan la strada toate utilitățile

32 € Prețul e negociabil

ACTUALIZEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 584 m²

Descriere

Teren intravilan la strada toate utilitățile lângă (gaz, apa, canalizare, electricitate)
Cartier în dezvoltare!

ID: 226117229

Vizualizări: 366

Raportează

Procedură de sedință
Comitet local
Iuliana Andrei - Alexandru

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al orașului
Valachie Arghir - Gabriel

