

Consiliul JUDEȚUL IAȘI

CONSILIUL LOCAL REDIU

HOTĂRÂREA NR.61 /2025

privind concesionarea, prin licitație publică cu strigare, a terenului în suprafață totală de 182 mp, având NC/CF 74712, situat în intravilanul comunei Reditu, județul Iași Sos. Valea Rediului, Nr. 413 A, Tarla 7, parcela 10/1 aflat în domeniul privat al UAT Comuna Reditu, județul Iași

Consiliul Local comunei Reditu, județul Iași, întrunit în ședința extraordinară azi, 08.07.2025;
Având în vedere raportul compartimentului de specialitate din cadrul UAT Comunei Reditu, nr. 242 din data de 02.07.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 240 din 02.07.2025;

Având în vedere cererea nr .11294 din data de 23.06.2025 prin care SC NEDELUCU EPA SRL, reprezentata prin administrator Nedelcu Paula Adina solicită concesionarea terenului în suprafață de 182 mp, înscris în CF nr. 74712 aparținând domeniului privat al UAT Comuna Reditu;

Având în vedere planul de amplasament si delimitare a imobilului;

Având în vedere **raportul de evaluare** elaborat de Evaluator autorizat Ing. Maria Raduc, evaluator autorizat ANEVAR.

Având în vedere prevederile art. 129 alin. 2 lit. c, art. 308 și următoarele, art. 354 și art. 362 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 693 și următoarele, art. 871 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 21/1996 a concurenței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere HCL nr. 85/2018 privind domeniul public și privat al comunei Reditu, județul Iași, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere HCL nr. 4/31.01.2025 privind actualizearea HCL 85/2018, cu privire la însusirea, actualizarea si modificarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al UAT comuna Reditu, judetul Iasi;

În temeiul art. 139 alin. 3, lit. g coroborat cu art. 196 alin. 1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și din considerentele prezentate,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă concesiunea, prin **licitație publică cu strigare**, a terenului în suprafață totală de 182 mp, având NC/CF 74712, situat în intravilanul comunei Reditu, județul Iași, conform planului de amplasament, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă **Studiul de oportunitate** privind concesiunea, prin llicitație publică cu strigare, a terenului în suprafață totală de 182 mp, având NC/CF 74712, situat în intravilanul comunei Reditu, județul Iași, conform planului de amplasament, Anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă și se însușește **raportul de evaluare** elaborat de Evaluator autorizat Ing. Maria Raduc, evaluator autorizat ANEVAR, din care rezultă că valoarea estimată a terenului este de 5.800 euro, respectiv 29.400 lei, pentru data de referință a evaluării, 02.07.2025, Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă **documentația de atribuire** a contractului de concesiune, incluzând caietul de sarcini, instrucțiunile pentru ofertanți și formularele aferente, modelul contractului de concesiune, pentru concesiunea terenului în suprafață de 182 mp, Anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 Terenul prevăzut la art.1 este destinat pentru activități economice.

Art. 6 Se aprobă redevența minimă de la care se pornește llicitația publică, în cuantum de 600 lei/an, respectiv 50 lei/lună, adică 0,27lei/mp/lună.

Art. 7 Redevența adjudecată va fi indexată anual cu indiciile de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, pentru anul precedent.

Art. 8 Se aprobă desemnarea, prin dispoziție de primar, a membrilor Comisiei de evaluare a ofertelor depuse în vederea participării la llicitație.

Art.9 Se mandatează primarul comunei Reditu, județul Iași să semneze contractul de concesiune cu ofertantul declarat câștigător.

Art. 10 Primarul Comunei Reditu, județul Iași va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin intermediul compartimentului de contabilitate și al compartimentului de taxe și impozite.

Art. 11 Prezenta hotărâre se va aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Comunei Reditu – www.primariarediu.ro și se va transmite prin grija secretarului general al comunei Reditu către Instituția Prefectului – județul Iași, pentru control și legalitate, către Primarul Comunei Reditu, județul Iași, precum și către compartimentul de contabilitate, compartimentul de taxe și impozite și către responsabilul de achiziții publice.

Număr consilieri în funcție :15

Număr consilieri prezenți : 14

Sistem de vot : deschiș

Voturi pentru : 13

Abțineri :1

Voturi împotrivă :0

Proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii Consiliului local Rediu nr. 61/din 08.07.2025			
Nr. ctr.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0.	1.	2.	3.
1.	Adoptarea hotărârii nr. s-a făcut cu majoritate Simplă Absolută X Calificată	08.07.2025	
2.	Comunicare catre primar	08.07.2025	
3.	Comunicare catre institutia prefectului	08.07.2025	
4.	Aducerea la cunostinta publica	08.07.2025	
5.	Comunicare anului in cazul celei cu caracter individual	_____	
6.	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice dupa caz	08.07.2025	

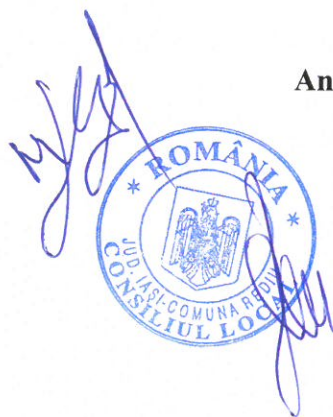
Data astăzi, 08.07.2025

Președinte de ședință,
Consilier, Mihai LAZAR



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General delegat, Antoaneta DIANU

Anexa nr.1 la HCL nr.61/2025



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea, prin licitație publică cu strigare,
a terenului în suprafață totală de 182 mp, situat în intravilanul comunei Rediu, jud. Iași, înscris în cartea
funciară nr. 74712 UAT Rediu

PREAMBUL

Studiul de oportunitate este parte componentă a documentației de atribuire, se elaborează din inițiativa concedentului, ori în termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesiune făcută de persoana interesată în baza unei solicitări scrise și se aprobă prin hotărâre de consiliu local.

Prezentul studiu de oportunitate cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea concesiunii, modalitatea îndeplinirii acesteia, precum și datele de bază pentru întocmirea caietului de sarcini și a contractului de concesiune.

Scopul acestui studiu este de a demonstra necesitatea și beneficiile posibile pentru Comuna Rădăuți, jud. Iași, în urma concesiunii suprafeței de teren.

Prin realizarea obiectivului propus se caută valorificarea unui teren amplasat în intravilan prin desfășurarea de activități economice, de care să beneficieze toți locuitorii comunei Rădăuți și nu numai.

Analiza motivelor de ordin economic, financiar, social și de mediu, pledează pentru atribuirea contractului de concesiune, unui investitor privat care va avea obligația desfășurării unei activități economice.

Investiția pentru realizarea acestui obiectiv va fi suportată doar de respectivul investitor privat având calitatea de concesionar, pentru a elimina orice risc financiar care ar putea interveni în derularea proiectului de dezvoltare pentru concedent.

Sarcina realizării lucrărilor și prestării serviciilor va fi exclusiv responsabilitatea investitorului privat în calitate de concesionar, concedentul nefiind implicat financiar în realizarea propriu-zisă a viitorului obiectiv.

Așa cum va rezulta din analizele făcute în conformitate cu legislația și reglementările în vigoare, realizarea investiției de către un investitor privat prin concesiunea de bunuri proprietate privată va aduce Comunei Rădăuți, jud. Iași, un beneficiu reprezentând obținerea de venituri la bugetul local, prin redevență, impozitare, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor, taxe aferente activităților ce se vor desfășura.

CADRU LEGAL:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Lege nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Lege 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil (**republicat**)(*actualizat*);
- Reglementările P.U.G. Redit.

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

1. INFORMAȚII GENERALE

- **Beneficiarul procedurii:** UAT Comuna Reditu, județul Iași
- **Obiectul concesiunii:** Terenul în suprafață de 182 mp, amplasat în intravilanul comunei Reditu, jud. Iași, identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 74712/Reditu, nr.cad. 74712, amplasată în T 7/ P10/1, – categoria de folosință ”curti construcții” .

Forma concesiunii: Concesiune prin licitație publică cu strigare.

- **Durata concesiunii:** 49 de ani.
- **Modalitate de folosință:** Concesionarul va dobândi dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate

SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

- **Proprietar teren:** UAT Comuna Reditu, județul Iași
- **Situație cadastrală:** Teren intabulat, liber de sarcini
- **Există construcții edificate:-** NU
- **Situație juridică a clădirilor:** -NU

2. SCOPUL ȘI NECESITATEA CONCESIONĂRII

- Utilizarea eficientă a bunurilor aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale;
- Valorificarea terenului și a clădirilor în interes economic și social;
- Asigurarea unei surse constante de venit la bugetul local;
- Prevenirea degradării construcțiilor existente prin întreținere și modernizare de către concesionar;
- Încurajarea investițiilor private în infrastructura existentă.

3. MODALITATEA DE CONCESIONARE

Procedură: Licitație publică cu strigare, organizată conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

S-a optat pentru o astfel de procedură, pentru a se asigura transparența activității și pentru respectarea principiului egalității de șanse privind accesul tuturor celor interesați, respectiv pentru asigurarea accesului unui număr cât mai mare de ofertanți și pentru obținerea unei redevențe cât mai reale.

Alegerea procedurii de licitație publică cu strigare se justifică totodată și prin principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune în conformitate cu art. 311 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, actualizat, întrucât creează un mediu concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecția candidaților.

4. AVANTAJELE CONCESIUNII

- Asigurarea unui flux de venituri constante pentru bugetul local;
- Păstrarea dreptului de proprietate asupra terenului și clădirilor;
- Dezvoltarea infrastructurii locale cu investiții private;

5. ESTIMAREA VENITURILOR POTENȚIALE

- Redevență minimă anuală propusă: 29.400lei /49 ani= 600lei/an, 50lei/luna, adică 0,27lei/mp/luna (determinată pe baza raportului de evaluare).
- Durata totală estimată a concesiunii: 49 ani.
- Venit total estimat: 29.400 lei pentru întreaga perioadă a concesiunii.

Redevența minimă de pornire a licitației a fost determinată pornind de la raportul de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., în conformitate cu Standardele de Evaluare în vigoare la data evaluării, însușit și aprobat de către C.L. al Comunei Reditu, jud. Iași.

Prețul adjudecat prin licitație se actualizează cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, anual, începând cu al doilea an calendaristic de la semnarea contractului de concesiune.

- Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local.
- Termenele și condițiile de plată vor fi stabilite prin Caietul de sarcini.
- Redevența se datorează începând cu data procesului verbal de predare primire.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin documentația de atribuire, aprobată de Consiliul Local al Comunei Reditu, județul Iași, prin hotărâre.

Notă:

În cazul în care, Consiliul Local Reditu hotărăște vânzarea bunului aflat în proprietatea privată a U.A.T.-ului, concesionarul beneficiază de drept de preempțiune. Vânzarea se va face prin hotărâre distinctă, în baza unei evaluări actualizate, cu respectarea dispozițiilor legale.

6. TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

- **Publicare anunț licitație:** maxim 10 zile lucrătoare de la Adoptarea Hotărârii Consiliului Local Reditu privind aprobarea concesionării;
- **Data desfășurare licitație:** maxim 30 zile lucrătoare de la publicarea anunțului privind concesionarea bunului;
- **Publicare anunț de atribuire a contractului de concesiune:** maxim 15 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune;
- **Încheiere contract concesiune:** maxim 10 zile calendaristice de la emiterea deciziei de atribuire a contractului de concesiune;
- **Înscriere în Extrasul de Carte funciară a dreptului de concesiune:** maxim 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului de către concesionar

Întocmit de:

Compartiment: Administrare Patrimoniului Compartiment:
Andra IETIME

Compartiment: Proiecte Dezvolarea-Locala
Roxana SADICI-APROFIRI

Compartiment: Cadastru
Paula-Adina PUSCASU

Compartiment: Urbanism
Florin IORGU

Data: 03.07.2025

**RAPORT DE EVALUARE
E.P.I.**



DESTINATAR: UAT COMUNA REDIU, JUD IASI
CLIENT: UAT COMUNA REDIU, JUD IASI
NUMAR RAPORT: 35/02.07.2025

Cuprins

CAPITOLUL I – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia	4
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	4
3. Identificarea activelor supuse evaluarii	4
4. Componente non-imobiliare, dotari tehnico-functionale, elemente necorporale.....	4
5. Moneda evaluarii	4
6. Scopul evaluarii (utilizarea desemnata)	5
7. Tipul valorii utilizate.....	5
8. Data evaluarii	5
9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora	6
10. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluatorul	6
11. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative.....	6
12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	8
13. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania... ..	8
14. Tipul raportului care va fi elaborat	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	10
CAPITOLUL III– ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	14
CAPITOLUL IV– ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.....	21
CAPITOLUL V – EVALUAREA	23
1. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
2. ABORDAREA PRIN PIATA.....	24
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
CAPITOLUL VI – RISCUL GARANTIEI	27
ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE	28
Anexa 1 – Documente.....	28
Anexa 2 – Localizare	41
Anexa 3 – Documentar foto	42
Anexa 4 – Comparabile	50
Anexa 5 – Fise de calcul	54

**SINTEZA
RAPORTULUI DE EVALUARE**

Proprietate imobiliară subiect: Dreptul real principal de proprietate asupra:

➤ imobilului în suprafață totală de 182 mp, situat în intravilanul satului Reditu, comuna Reditu, județul Iași, alcătuit din imobilul identificat cu numerele cadastrale 74712.

Adresa: Intravilan sat Reditu, comuna Reditu, județul Iași.

Utilizator: UAT COMUNA REDITU, JUD IASI

Proprietar: UAT COMUNA REDITU, JUD IASI

Client: UAT COMUNA REDITU, JUD IASI

Data inspecției: 02.07.2025

Data evaluării: 02.07.2025

Data raportului: 02.07.2025

Numar: 35/02.07.2025

Valoare de piață estimată proprietate imobiliară: Abordarea prin piață

5800 €

echivalent a

29.400 LEI

Pentru calculul redevenței se împarte valoarea terenului la numărul de ani pentru concesionare:

Varianta I pentru concesionare pe 25 de ani:

Redeventa anuală 29400 lei / 25ani = 1176 lei/an --+ 98 lei/lună adică 0.54lei/mp/lună

Varianta II pentru concesionare pe 49 de ani

Redeventa anuală 29400 / 49 = 600 lei/an --+ 50 lei/ lună adică 0.27lei/mp/lună

Curs valutar: 1 EUR = 5.0665LEI

Evaluator autorizat

Maria Raduc

Membru ANEVAR – EPL/EBM

Legitimatie nr. 18823



CAPITOLUL I – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

Evaluator Autorizat ANEVAR-Maria Raduc-Legitimatie numarul 18823-Specializările EPI, EBM

Adresa: sat Breazu, Soseaua Copoului nr. 291, comuna Reditu, judetul Iasi

Evaluator, Maria Raduc, declar competenta in elaborarea prezentului raport de evaluare si oferirea unei evaluari obiective si nepartinitoare, iar in limita cunostintelor si a informatiilor detinute certific faptul ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. In elaborarea prezentului raport de evaluare nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane. Nu exista niciun interes actual sau de perspectiva cu privire la activul care constituie obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes personal sau influenta fata de vreuna din partile implicate in procesul de evaluare.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezenta lucrare de evaluare se adreseaza persoanei fizice ***UAT COMUNA REDITU, JUD IASI***, in calitate de client.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este ***UAT COMUNA REDITU, JUD IASI***.

3. Identificarea activelor supuse evaluarii

Dreptul de proprietate supus evaluarii

➤ Se evalueaza dreptul real principal de proprietate asupra imobilului in suprafata totala de 182 mp, situat in intravilanul satului Reditu, comuna Reditu, județul Iasi, alcătuit din imobilul identificat cu numerele cadastrale 74712.

➤ **Adresa:** Intravilan sat Reditu, comuna Reditu, județul Iasi.

Observatii speciale:

In urma inspectiei la fata locului si a analizei documentatiei puse la dispozitie de proprietar, s-a constatat ca pe terenul identificat cu numarul cadastral 74712 are folosinta agricola, fiind in apropierea unui Parau si a unui canal.

4. Componente non-imobiliare, dotari tehnico-functionale, elemente necorporale

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elementele non-imobiliare.

5. Moneda evaluarii

Moneda in care se va exprima valoarea estimata in cadrul raportului de evaluare este prezentata in moneda nationala-lei si in moneda europeana-euro. Cursul de schimb intre cele doua monede este cel raportat de Banca Nationala a Romaniei, curs valabil la data la care se estimeaza aceasta valoare, respectiv la data evaluarii.

6. Scopul evaluării (utilizarea desemnata)

Scopul acestei evaluări este concesiune.

Pentru a răspunde cerințelor, evaluatorul va estima valoarea de piață a imobilului ce face subiectul evaluării, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport de evaluare și nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alte scopuri.

7. Tipul valorii utilizate

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este *valoarea de piață*, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, *valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.*

8. Data evaluării

Data inspecției: La data de 02.07.2025, inspecția proprietății evaluate a fost realizată de evaluatorul Maria Răduc, în prezența proprietarului. Verificarea a inclus atât interiorul, cât și exteriorul imobilului, acoperind aspecte precum amplasamentul, existența și accesibilitatea utilităților, relația cu vecinătățile și conformitatea releveelor cu situația reală din teren.

Identificarea proprietății s-a făcut pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante în contextul evaluării, ținând cont de scopul acesteia și tipul de valoare estimată. În acest sens, evaluatorul a luat în considerare informațiile precizate în documentele care, potrivit legii, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor, reprezentate pe hărțile și planurile cadastrale.

Inspecția definită și/sau efectuată (în cadrul prezentului raport), fiind strict pentru evaluarea bunului (nu este și) nu poate fi considerată o inspecție de risc a imobilului/bunului (în sensul definit de PAD și/sau asigurarea bunurilor, sau asimilat lor) și nici o expertizare tehnică (sau asimilată ei) a bunului.

În cazul în care destinatarii desemnați doresc o astfel de piesă (ce excedă evaluării), trebuie să se apeleze la specialiștii/experti abilitați și atestați de autorități pentru fiecare domeniu în parte.

Față de documentele anexate, nu am primit alte documente de această natură sau asimilate lor, dar dacă ele există sau apar ulterior și dacă ele definesc/aduc noi date specifice și/sau concluzii/recomandări ale experților, se impune alinierea ipotezelor de lucru la evaluare și, după caz, reanalizarea opiniei în lumina noilor date.

Data evaluării: 02.07.2025. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii martie 2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data întocmirii raportului de evaluare: 02.07.2025.

9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

La baza lucrarii de evaluare au stat in principal documentele furnizate de catre client, conform carora s-a identificat dreptul asupra proprietatii subiect.

Proprietarul/clientul/reprezentantul clientului este responsabil exclusiv pentru veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate cu privire la proprietatea evaluata, evaluatorul neefectuand alte investigatii suplimentare.

Documentele avute la dispozitia evaluatorului necesare realizarii raportului de evaluare:

- Hcl nr 52/26.05.2025
- Copie dupa cartea funciare.
- Planu

10. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluatorul

La baza lucrarii de evaluare au stat in principal Standardele de evaluare a bunurilor, Bucuresti, editia 2022, legislatia in domeniu, documentele furnizate coroborate cu informatiile obtinute cu ocazia inspectiei proprietatii subiect, informatii de piata, site-uri de specialitate.

11. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

La baza procesului de evaluare au stat o serie de ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative, concluzia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu aceste ipoteze precum si cu celelalte aprecieri din prezentul raport de evaluare.

Ipoteze semnificative

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către UAT COMUNA REDIU, JUD IASI și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informații despre

existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;

- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale semnificative

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea nu ar putea fi atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării pot fi diferite.

- Proprietatea a fost evaluată în lipsa unui certificat de urbanism, studiind PUG REDIU în ipoteza că terenul este considerat neconstruibil în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate; dezvoltarea sa ține cont de caracterul edilitar al zonei, de vecinătăți.

- Notă: Orice aport real la valoarea de piață a întregului imobil poate fi luat în calcul numai după intrarea în legalitate și intabulare, conform prevederilor legale și reglementărilor urbanistice aplicabile.

- Totodată, se menționează că un eventual PUZ sau PUG implica costuri suplimentare, precum și durata incertă a procedurilor legale. Aceste aspecte au fost luate în considerare în determinarea valorii de piață a imobilului evaluat.

12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat(a), nici inclus(a) într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în prezentul raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

13. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), câteva Standarde Europene de Evaluare (EVS), precum și o serie de standarde și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate și dezvoltate de către ANEVAR în strânsă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

Standarde generale

- SEV 100-Cadrul general
- SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102-Documentare si conformare
- SEV 103-Raportare
- SEV 104-Tipuri ale valorii
- SEV 105-Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active

- SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Standarde specifice

- SEV 520-Evaluarea pentru garantarea imprumutului

Derogari de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022-Nu este cazul.

14. Tipul raportului care va fi elaborat

Prezentul raport de evaluare este un raport de evaluare de tip narativ, complet, care prezinta aspectele relevante privind estimarea valorii de piata. Acesta este intocmit in conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea activului subiect. Descrierea juridica

La dispoziția evaluatorului au fost transmise în format fizic și electronic următoarele documente pentru identificarea activului subiect și a dreptului supus procesului de evaluare:

- Documentație cadastrală: Plan de amplasament și delimitare al imobilului, avizat de către OCPI;
- HCL NR 52/26.06.2025;
- Copie după cartea funciara.

2.2 Identificarea cadastrală

- Evaluarea a fost realizată pornind de la ipoteza că obiectul evaluării este un imobilul în suprafață totală de 182 mp, situat în intravilanul satului Rădăuș, comuna Rădăuș, județul Iași, alcătuit din imobilul identificat cu numerele cadastrale 74712.

- În urma inspecției la fața locului și a studierii actelor de proprietate puse la dispoziție de către proprietar, s-a constatat că pe terenul identificat cu numărul cadastral 74712 nu sunt edificate construcții, care sunt înscrise în cartea funciara a imobilului.

- Terenul are o formă neregulată și este plan, beneficiind de vecinătăți imediate favorabile. Din punct de vedere urbanistic și utilizate într-un mod rezonabil această suprafață de teren este neconstruibilă atât din punct de vedere al formei cât și al suprafeței. Din datele studiate ale PUG Rădăuș suprafața minimă construibilă este de 300 mp. În aceste condiții este nefavorabil potențialul de dezvoltare al terenului și contribuie la evaluarea sa negativă.

- Accesul la teren se realizează prin DJ 280E, un drum județean cu o singură bandă pe sens. Acest drum asigură conectivitatea cu restul zonei, fiind suficient pentru trafic local, însă, în funcție de dezvoltarea ulterioară a zonei, ar putea exista necesitatea unor lucrări de lărgire sau modernizare pentru a susține un trafic mai intens.

2.3. Dreptul de proprietate supus evaluării. Proprietar

Se evaluează dreptul real principal de proprietate asupra imobilului în suprafață totală de 182 mp, situat în intravilanul satului Rădăuș, comuna Rădăuș, județul Iași, alcătuit din imobilul identificat cu numărul cadastral 74712.

Conform documentelor puse la dispoziție de către client, proprietatea imobiliară se află în proprietatea UAT COMUNA RĂDĂUȘ, JUD IASI.

2.4. Sarcini

Conform copiei cărții funciare, proprietatea imobiliară formată din imobilul identificat cu numărul cadastral 74712 este liberă de sarcini, această ipoteză fiind considerată necesară pentru scopul prezentei evaluări.

2.5 Adresa. Identificarea localizării

Proprietatea imobiliara subiect este amplasata in intravilanul satului Reditu, comuna Reditu, județul Iași.

Proprietatea imobiliara subiect a fost identificata cu ajutorul Google Maps si site-ului ANCPI - geoportal.ancpi.ro.

2.6 Acces

Accesul din punct de vedere fizic se realizeaza astfel: Accesul la proprietatea imobiliara subiect se realizeaza astfel: venind dinspre Primaria Reditu, pe drumul principal asfaltat DJ 280E, la cca 120 m de acesta, pe partea dreapta este localizata proprietatea imobiliara subiect.

Accesul din punct de vedere cadastral:

Conform PAD scara 1:500, terenul are deschidere de aproximativ 26ml la DJ 280E.

2.7. Utilizare actuala

La data inspectiei, proprietatea imobiliara era utilizata avand destinatia de proprietate domeniul privat al UAT Reditu

2.8 Clasa energetica

Caracteristici ale proprietății evaluate din punctul de vedere al cerințelor de sustenabilitate: In legătură cu existența unui risc important de inundație în zona în care se află imobilul evaluat, avand in Vedere ca este in vecinatatea Paraului Reditu, si a unui canal de scurgere terenul este usor inundabil in cazul unor precipitatii abundente.

Analiza istorică a arătat că au existat episoade anterioare de inundații în zona în care este localizat imobilul.

2.9 Neconformitati

Cu ocazia inspectiei in teren, nu s-au identificat neconformitati fata de planul de amplasament si delimitare avut la dispozitie.

2.10. Identificarea componentelor non-imobiliare, dotari tehnico-functionale, elemente necorporale

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elementele non-imobiliare, de tipul mobilierului, aparatelor electronice sau electrocasnicelor, si nici elemente intangibile care sa influenteze valoarea proprietatii.

1.Date generale

1.1 Date despre oraș

Iasi este municipiul de resedinta al judetului cu acelasi nume, Moldova, Romania.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Iași se ridică la 271.692 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 290.422 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (73,75%), iar pentru 25,52% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși

(67,1%), cu o minoritate de romano-catolici (2,49%), iar pentru 26,93% nu se cunoaște apartenența confesională.

Conform Eurostat, cu o populație de 465.477 locuitori (în 2014), zona metropolitană Iași este a doua ca mărime din România (după București).

Cartierele din Iași sunt:

- Nord: Copou, Ticău, Sărarie, Podu de Fier, Agronomie, Târgu Cucului.
- Est: Tudor Vladimirescu, Bucșinescu, Tâtarasi Nord și Sud, Moara de Vânt, Ciurchi, Metalurgie, Aviației, Zona Industrială Dancu.
- Sud: Baza 3, Bulargă, Bucium, Socola, Frumoasa, Manta Rosie, Podu Ros, Palas, Dimitrie Cantemir, Tesatura, Nicolina 1 și 2, C.U.G. 1 și 2, Galata 1 și 2, Podu de Piatra, Zona Industrială Sud.
- Vest: Mircea cel Bătrân, Alexandru cel Bun, Gara, Dacia, Pacurari, Cântă, Iași, Pacureț, Moara de Foc.

Din anul 2006, municipalitatea a început realizarea a șapte centre de cartier pentru Pacurari, Nicolina, Tâtarasi, Alexandru cel Bun, Frumoasa, Copou și Centru.

Orașul Iași s-a extins în toate direcțiile, cuprinzând în prima fază cartierele Copou, Sărarie, Ticău, Tâtarasi, Ciurchi, Galata și parțial Nicolina și Pacurari. În a doua fază, au fost incluse cartierele Pacurari (partea nouă, de vest), Nicolina (partea nouă, de sud, azi numită C.U.G.), Frumoasa-Poitiers, Socola, Bucium, Cântă, Mircea cel Bătrân, Alexandru cel Bun, Dacia și Grădinari, la acestea adăugându-se Zona Industrială. Orașul are ca suburbii câteva localități care, din punct de vedere administrativ, sunt considerate încă așezări rurale, dar, din punct de vedere edilitar, se prezintă ca așezări urbane: Dancu, Tomesti, Ciurea și Lunca Cetățuiei. Tendința urbană este de extindere a Iașului, aceste localități fiind incluse în zona metropolitană, alături de alte localități: Paun, Barnova, Horpaz, Miroslava, Valea Lupului și Breazu.

În urma creșterii trendului imobiliar din ultimul deceniu, unele dintre aceste localități sunt astăzi unite cu orașul. Comunele limitrofe - Miroslava și Ciurea au ca limită de intravilan construit limită administrativă a orașului astfel încât zona apare fără nicio diferențiere vizibilă naturală sau arhitecturală.

1.2 Date despre zona

Zona localității Rădău în care este amplasată proprietatea imobiliară subiect este reprezentată de o zonă preponderent rezidențială. În zona proprietățile imobiliare rezidențiale sunt de tipul locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1E, P+M. Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun: microbuze și mijloace de transport în comun RATP.

Utilitățile zonei sunt reprezentate de rețeaua de gaz, rețeaua de electricitate, rețeaua de apă. În zona loc.Rădău, rețeaua de canalizare nu este prezentă la data evaluării, aceasta fiind în proiectele comunei Rădău.

1.3 Vecinătăți

În proximitatea proprietății imobiliare se regăsesc următoarele obiective de interes: ApiMarket, Primăria Rădău, Biserica Adormirea Maicii Domnului

Mijloacele de transport în comun (microbuze și RATP 702) sunt în proximitate.

1.4 Amplasare

Proprietatea imobiliara subiect este amplasata in zona mediana a loc. Reditu, in proximitatea Primariei Reditu.

2.Date specifice

2.1. Caracteristici fizice

Caracteristici fizice, economice, juridice

Informatii despre teren

Tip teren: intravilan

Suprafata: 182 mp (prin prezentul raport se evalueaza dreptul real principal de proprietate asupra imobilului in suprafata totala de 182 mp, situat in intravilanul satului Reditu, comuna Reditu, județul Iasi, numar cadastral 74712.

Deschidere: 26 ml la DJ 280E. Imobilul are o forma neregulata , de triunghi din care lipseste in zona centrala o portiune asa cum se vede in planul de amplasament vizat OCPI.

Forma: Neregulata, topografie: plan

Categoria de folosinta conform CF: curti constructii.

Imprejmuri: Teren neimprejmuit.

Utilitati:

- Energie electrica - nebransat, retea publica
- Apa - nebransat la reseaua publica
- Gaze - nebransat, retea publica;

Vecinatati, potrivit cartii funciare:

La N: NR CAD 72415

La E: HC PARAUL REDIU

La S: HC CANAL SCURGERE

La V: FARA, fiind varful unui triunghi

Tip acces: drum asfaltat



Fig-Identificare in zona

2.2.Date privind impozitele si taxele

La nivel national, cadrul legal de administrare a impozitelor, taxelor si contributiilor sociale obligatorii este reglementat de Codul de Procedura Fiscala. Cota impozitului pe teren se stabileste prin Hotarare a Consiliului Local, implicit pentru proprietatea imobiliara subiect.

CAPITOLUL III- ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Conform Standardului de evaluare, piata reprezinta mediul in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori.

Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale. Acestia reactioneaza la raporturile dintre cerere si oferta, precum si la alti factori de stabilire a pretului, printre care intelegerea utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor, nevoile si dorintele individuale.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile cumparatorilor și vanzatorilor de proprietati imobiliare care, la randul lor, sunt influentati de o serie de forte sociale, economice, de reglementare și de mediu. Pietele imobiliare prezinta caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente, fiind, pe de-o parte, sensibile la schimbarea nivelului salariilor, la instabilitatea veniturilor si la numarul de locuri de munca, iar, pe de alta, dependente de reglementarile guvernamentale si locale in vigoare. Spre exemplu, piata imobiliara din Romania nu este caracterizata de existenta unui indice imobiliar oficial, calculat pe baza valorilor de tranzactionare, fiind inregistrati in schimb, mai multi astfel de indicatori, calculati de organizatii private pe baza preturilor afisate. In plus, din cauza tranzactionarii in moneda straina, scaderii

numarului de locuitori, a numarului mare de locuinte ocupate de proprietari, dar si a lipsei de transparenta, piata romaneasca este expusa unor riscuri suplimentare fata de ineficientele inerente majoritatii pietelor imobiliare din lume.

Economia României intră în 2025 cu perspective pozitive pe termen lung, dar și cu provocări semnificative, compania de consultanță imobiliară Colliers estimând pentru piața imobiliară o cerere scăzută pe segmentul de birouri, temperarea pieței industriale și revenirea pe creștere a zonei de retail.

Optimismul legat de potențialul de creștere economică pe termen lung este susținut de factori precum investițiile în infrastructură, aderarea la Schengen, ecartul favorabil între productivitate și costuri pe piața muncii, precum și de indiciile care sugerează că o parte a românilor plecați în străinătate încep să revină înapoi în țară. Cu toate acestea, riscurile rămân ridicate, având în vedere creșterea economică modestă, deficitul bugetar foarte mare, instabilitatea politică și contextul global dominat de incertitudini geopolitice și economice.

Consultanții Colliers estimează o creștere economică de puțin peste 2% în 2025, dar avertizează că riscurile rămân semnificative și sunt mai degrabă orientate către un rezultat mai slab. În 2024, economia României a înregistrat un ritm de creștere lent, de sub 1%, mult sub așteptările inițiale de la începutul anului, de peste 3%. Deși perspectiva pentru 2025 este moderat optimistă, susținută de investiții și de un sector de consum încă stabil, vulnerabilitățile economice persistă. Cererea externă slabă, influențată în special de situația economică din Germania, dar și riscurile interne, precum un deficit fiscal ridicat și un deficit de cont curent problematic, au un efect advers asupra percepției externe a României în rândul investitorilor. În cazul unei crize economice globale, România ar putea traversa un proces de ajustare dificil, comparabil cu cel din perioada 2009-2010.

Instabilitatea politică și incertitudinile rămân ridicate în 2025, subliniază consultanții Colliers. România se confruntă cu o situație politică fără precedent, după ce Curtea Constituțională a anulat alegerile prezidențiale și a ordonat reluarea acestora, proces care va avea loc în această primăvară. Zgomotul politic și incertitudinile sunt așteptate să rămână la cote ridicate, mai ales că noul guvern va trebui să gestioneze cel mai mare deficit fiscal structural din UE, într-un context economic extern complicat. Această combinație face ca România să fie vulnerabilă la schimbări bruște.

Geopolitica rămâne în prim-plan, iar adaptabilitatea devine cheia pentru a face față unui mediu internațional aflat într-o continuă transformare. „Nicio clipă de liniște” descrie cu acuratețe scena geopolitică actuală, afirmă consultanții Colliers. De la noua administrație Trump în SUA și posibilele tensiuni comerciale între marile blocuri economice, la încetinirea economiei Chinei, războiul din Ucraina, crizele din Orientul Mijlociu și incertitudinile din Asia de Sud-Est, lumea se confruntă cu un peisaj global extrem de provocator, definit de variabile imprevizibile. Regula nescrisă a ultimilor ani - „așteaptă-te la evenimente neașteptate” - rămâne mai valabilă ca oricând, iar 2025 nu face excepție, avertizează experții Colliers. În acest context global volatil, România își păstrează orientarea strategică fermă către blocul UE/SUA. Totuși, ca economie mică și deschisă, influența sa asupra marilor decizii globale este limitată, ceea ce impune o adaptabilitate constantă pentru a naviga printre schimbările rapide și complexe ale peisajului internațional.

Aderarea deplină la spațiul Schengen începând cu 2025 și dezvoltarea infrastructurii alimentează optimismul economic al României într-o perspectivă pe termen mai lung. Totodată, intrarea în programul de scutire a vizelor SUA impulsionează poziția României la scară globală, în condițiile în care, deja de anul trecut, România era pe poziția a 7-a în clasamentul global al puterii pașaportului, alături de țări precum Canada, Singapore și Regatul Unit. Din punct de vedere economic, aderarea completă la Schengen este așteptată să stimuleze un nou val de investiții și inițiative de producție pe termen mediu. În paralel, infrastructura rutieră continuă să se extindă semnificativ, atingând aproape 1.200 de kilometri de drumuri de mare viteză până la începutul lunii decembrie 2024. În plus, aproximativ 700 de kilometri sunt în construcție, iar alți 700 de kilometri se află în fazele pregătitoare, în timp ce investițiile în căi ferate nu au fost uitate nici ele. Potrivit consultanților Colliers, aceste realizări reprezintă factori determinanți pentru optimismul economic pe termen lung, contribuind atât la reducerea discrepanțelor regionale, cât și la consolidarea potențialului de creștere al României.

În pofida climatului dificil, marcat de incertitudini privind evenimente politice și evoluții economice, piața terenurilor din România a încheiat anul 2024 cu un rezultat solid de tranzacții de aproximativ 450 milioane euro.

Piața de terenuri continuă așadar să demonstreze o dinamică semnificativă prin tranzacții de amploare, inclusiv finalizarea unor deal-uri inițiate în anii anteriori, în contextul temperării activității din perspectiva tranzacțiilor nou-înițiate.

Volumul tranzacțiilor din 2024, estimat la aproape 450 de milioane de euro, include active mixte, terenuri cumpărate „la pachet” cu proiecte generatoare de venituri și parteneriate precum schimburi de teren cu metri pătrați construiți sau joint ventures. Acest aspect complică o evaluare precisă a valorii pieței, potrivit consultanților Colliers, care adaugă că volumul total de activitate este comparabil celui din 2023, chiar dacă numărul de tranzacții este ceva mai mic. Investitorii locali continuă să domine piața, iar cei internaționali adoptă o poziție mai rezervată, influențată de incertitudini legate de stabilitatea politică și evoluția economiei. Cererea se concentrează în special pe sectorul rezidențial, cu accent pe București și zona metropolitană, dar și pe cele mai mari orașe regionale, unde cumpărătorii identifică oportunități pentru a achiziționa terenuri valoroase.

„Așteptările pentru acest an au fost rezervate, investitorii și dezvoltatorii adoptând o poziție prudentă, influențată de incertitudinile legate de rezultatele alegerilor, politicile guvernamentale și evoluția anumitor indicatori economici, precum ratele dobânzilor și inflația. În București, dar și în câteva orașe regionale mari, blocajele administrative au întârziat semnificativ tranzacțiile. Multe decizii de achiziție au fost condiționate de vânzările din portofoliul existent, pe fondul unei schimbări de strategie. Unii investitori au renunțat la terenuri care nu mai corespundeau planurilor de business actuale, concentrându-se pe achiziții aliniate noilor obiective. Blocajele administrative și dificultatea obținerii avizelor de construire continuă să fie principalii factori care frânează ritmul pieței”, explică Sinziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România.

În anul 2025, apetitul pentru investiții în terenuri va depinde într-o măsură importantă de stabilitatea politică și administrativă. Blocajele recente au întârziat mai multe tranzacții, care sunt însă așteptate să se finalizeze în prima jumătate a lui 2025. Deși climatul incert persistă, potențialul de dezvoltare pe termen lung al României va atrage inclusiv investitori internaționali noi, în timp ce investitorii locali vor rămâne foarte activi și vor continua să securizeze active strategice.

Majoritatea proprietarilor sunt bine capitalizați și așteaptă condiții de piață mai favorabile, în timp ce cumpărătorii speculează oportunitățile pentru a obține cele mai bune oferte. Investitorii care își asumă riscuri în această perioadă de incertitudine, conchide Sînziana Oprea, pot obține beneficii semnificative pe termen mediu și lung, în contextul în care redresarea economică poate aduce aprecieri importante de valoare.

Piața imobiliară din Iași a cunoscut o evoluție semnificativă în ultimii ani, devenind un punct de interes atât pentru investitori, cât și pentru persoanele aflate în căutarea unei locuințe proprii. Diversitatea ofertelor, dezvoltarea infrastructurii și creșterea economică a orașului au contribuit la dinamizarea acestui sector. Un alt aspect important de luat în considerare este impactul noilor dezvoltări rezidențiale asupra pieței imobiliare. În ultimii ani, s-au construit numeroase ansambluri moderne, echipate cu facilități premium precum parcuri subterane, locuri de joacă pentru copii, spații verzi și centre comerciale în proximitate. Aceste proiecte contribuie la creșterea valorii locuințelor din zonă și oferă cumpărătorilor mai multe opțiuni în funcție de buget și preferințe. În plus, digitalizarea pieței imobiliare a facilitat accesul la informații relevante pentru cumpărători. Platformele online permit compararea prețurilor, vizualizarea tururilor virtuale și analizarea istoricului proprietăților înainte de a lua o decizie finală. Acest lucru ajută cumpărătorii să economisească timp și să facă alegeri informate în funcție de nevoile lor specifice. Pe viitor, piața imobiliară din Iași și din zona metropolitană este de așteptat să se mențină într-o tendință ascendentă, pe măsură ce orașul continuă să se dezvolte economic și demografic.

1. Delimitarea pieței

Piața imobiliară specifică este reprezentată de proprietăți imobiliare de tipul terenurilor intravilane și de proprietăți imobiliare rezidențiale de tipul locuințelor individuale edificate în zona loc. REDIU, com. Reditu, jud. Iași.

În urma analizei pieței imobiliare din zona Reditu, comuna Reditu, județul Iași, s-au constatat următoarele:

Prețurile de tranzacționare a terenurilor variază între 39 și 41 euro, în funcție de factori precum localizarea, suprafața terenului, aceste prețuri sunt pentru terenuri care sunt construibile și intrunesc principala condiție de minim suprafața de 300 mp. Imobilul analizat nu are această condiție minimă, având suprafața de 182 mp.

Prețurile de tranzacționare a terenurilor se situează între 27.900 euro pentru 500 mp (aproximativ 55,8 euro/mp) și 60.000 euro pentru o parcelă de teren în Breazu Platou.

Imobilele rezidențiale de acest tip sunt expuse pe piață pentru o perioadă cuprinsă între 3 și 6 luni, în funcție de specificul proprietății și condițiile pieței.

2. Analiza cererii

Analiza cererii pentru terenurile intravilane în principiu situate în comuna Reditu din județul Iași în 2025 relevă mai multe aspecte importante:

1. Cererea și oferta de terenuri: Pe platformele de anunțuri imobiliare, precum OLX.ro și Publi24.ro, există suficiente oferte de vânzare pentru terenuri intravilane în comuna Reditu, județul Iași. Aceste terenuri variază ca suprafață și preț, indicând o ofertă diversificată pentru potențialii cumpărători.

2. Factori care influențează cererea: Cererea pentru terenuri intravilane în județul Iași este influențată de mai mulți factori, printre care: proximitatea față de municipiul Iași: Terenurile situate în apropierea orașului au o cerere mai mare datorită accesului facil la infrastructură și servicii.

În concluzie, în 2025, cererea pentru terenuri în județul Iași este susținută de o ofertă variată și de factori favorizanți, precum proximitatea față de municipiu și potențialul de dezvoltare al zonei.

3. Analiza ofertei competitive

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

În 2025, oferta de terenuri în județul Iași este diversificată și activă, reflectând un interes constant din partea vânzătorilor și a potențialilor cumpărători. Iată principalele aspecte care caracterizează oferta:

1. Platforme de anunțuri imobiliare:

Pe site-uri precum OLX.ro și Publi24.ro, sunt disponibile numeroase anunțuri pentru terenuri în județul Iași, cu suprafețe, prețuri și destinații variate.

De exemplu, pe OLX.ro sunt listate terenuri cu prețuri care variază în funcție de locație și acces la utilități.

2. Agenții imobiliare locale:

Agenții precum Evo Imobiliare oferă o gamă largă de terenuri disponibile pentru vânzare, inclusiv în zone din apropierea municipiului Iași sau în comunele limitrofe.

3. Direcția Agricolă Județeană Iași:

Direcția Agricolă publică periodic oferte de vânzare pentru terenuri situate în extravilan, în diverse comune ale județului.

În februarie 2025, de exemplu, au fost listate mai multe oferte în zone precum Lețcani, Miroslava și Reditu.

4. Factori care influențează oferta:

Proximitatea față de municipiul Iași – terenurile din apropierea orașului au o ofertă mai redusă, dar o cerere mai mare.

Accesul la utilități – terenurile care beneficiază de rețele de apă, electricitate și gaze sunt mai atractive și au o ofertă mai limitată.

Posibilitatea de conversie în intravilan – terenurile extravilane cu potențial de urbanizare sunt căutate de dezvoltatori imobiliari, limitând oferta disponibilă.

Suprafața minimă ce este necesară pentru a putea să fie o parcelă construibilă.

În concluzie, oferta pentru terenuri în județul Iași în 2025 este variată, dar terenurile bine poziționate sau cu potențial de urbanizare sunt mai rare și mai scumpe.

4. Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este de regulă dependentă de poziția sa competitivă în piața specifică.

Conform caracteristicilor proprietății imobiliare subiect, au fost identificate și selectate proprietăți competitive (oferta), fiind analizate avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, a fost identificată relația dintre cererea solvabilă și probabilă și oferta concurențială din piața specifică (curentă și viitoare). Această relație arată gradul de echilibru, sau dezechilibru care caracterizează piața specifică și condițiile caracteristice după o perioadă de prognoză.

În urma analizei pieței terenurilor din județul Iași pentru anul 2025, se observă următoarele aspecte:

1. După câțiva ani în care o serie de crize au afectat economia, iar activitatea din construcții a fost în mijlocul acestui vârtej, previziunile privind evoluția activității desfășurate de firmele de construcții păreau mai degrabă sumbre. Pandemia a blocat parțial activitatea de pe șantiere și a schimbat comportamentul cumpărătorilor. Închiși în apartamente mici de bloc, mulți dintre supraviețuitorii pandemiei au început să-și facă socotelile pentru achiziția unei locuințe mai mari sau a unei case cu grădină. Criza declanșată de războiul din Ucraina a dus însă la scumpirea materialelor de construcție și, implicit, la o creștere a prețului locuințelor. Socotelile cumpărătorilor s-au încălzit din nou, iar constructorii și-au revizuit scenariile.

2. Piața imobiliară din România a început anul 2025 cu mai puține tranzacții față de 2024, potrivit unei platforme online de imobiliare. Pe piața imobiliară din România au avut loc peste 8.400 de tranzacții în luna ianuarie, în scădere cu 17% comparativ cu ianuarie 2024. Ca de obicei, aproximativ 30% dintre tranzacții au fost înregistrate în București, care a avut o evoluție foarte apropiată de media națională, cu circa 2.500 de tranzacții și o scădere cu aproape 18%, conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) interpretate de Storia, platforma de imobiliare lansată de OLX.

3. Institutul Național de Statistică (INS) a publicat recent datele pentru autorizațiile de construire acordate pe parcursul lunii decembrie și, implicit, la nivelul întregului an 2024. În luna decembrie au fost emise peste 2.500 de autorizații la nivel național, în scădere nesemnificativă cu 1,5% raportat la decembrie 2023. Scăderea provine integral din partea mediului urban, acolo unde au fost emise puțin peste 720 de autorizații (-8%), în contextul în care mediul rural a înregistrat 1.800 de autorizații, în creștere cu circa 1%, arată analiza. La nivelul anului 2024, autoritățile locale au emis aproape 35.700 de autorizații de construire, cu aproape 3% mai multe comparativ cu anul 2023. Creșteri au fost semnalate atât în mediul urban, unde au fost emise aproape 10.700 de autorizații (+1,4%), cât și în mediul rural, unde creșterea a fost cu 3,7%, la 25.000 de autorizații. Datele arată o dinamică ușor diferită în cazul suprafeței utile asociată acestor autorizații. Astfel, potrivit INS, în decembrie 2024 au fost autorizate la nivel național locuințe cu o suprafață utilă de aproape 841.000 de metri pătrați, în creștere cu aproape 7% raportat la decembrie 2023. Mediul urban a raportat o scădere cu 10%, la 415.000 de metri pătrați, în timp ce în mediul rural s-a înregistrat o creștere cu 32%, până la 425.000 de metri pătrați, conform Storia. În acest context, anul 2024 s-a închis cu o suprafață totală autorizată de 8,78 milioane de metri pătrați, în creștere

cu 1,3% comparativ cu 2024. Dintre aceștia, 4,36 milioane de metri pătrați au fost autorizați în mediul urban, ceea ce reprezintă o scădere cu 4% comparativ cu 2023. În schimb, mediul rural a încheiat anul pe plus, întrucât aici au fost autorizați 4,42 milioane de metri pătrați (+8%).

Concluzie: Având în vedere creșterea numărului de tranzacții și interesul crescut pentru dezvoltări comerciale și rezidențiale, se poate concluziona că, în 2025, balanța pieței terenurilor din județul Iași înclină în favoarea cererii. Aceasta sugerează o competiție mai intensă între cumpărători și potențiale creșteri ale prețurilor în viitorul apropiat.

5. Estimarea absorbției în piața a proprietății subiect

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților similare expuse sau tranzacționate în zona analizată, se poate determina capacitatea de absorbție a acestora în condițiile actuale de cerere și ofertă de pe piața imobiliară locală.

Timpul estimat pentru expunerea pe piață și vânzarea proprietății, în condiții normale de marketing (promovare adecvată, preț realist, acces la informații complete), este considerat ridicat, fiind apreciat la circa 12 luni sau mai mult. Această durată este influențată de mai mulți factori specifici, printre care:

- Suprafața atipică pentru segmentul dominant al pieței locale;
- Configurația terenului, cu o parte semnificativă neregulată reducând atractivitatea generală a proprietății;
- Volatilitatea ridicată a pieței imobiliare periurbane, unde se constată frecvent diferențe între prețurile cerute și cele efectiv realizate în tranzacții.

În concluzie, vânzarea proprietății subiect ar putea necesita un perioadă extinsă de expunere și negocieri semnificative, în funcție de condițiile generale ale pieței și de profilul cumpărătorului-țintă.

CAPITOLUL IV– ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare (CMBU) este un concept fundamental pentru practica evaluarii, format si utilizat pe orice piata imobiliara. **CMBU este definita ca fiind utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie permisa legal, posibila din punct de vedere fizic, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.**

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

- *cea mai buna utilizare a terenului liber;*
- *cea mai buna utilizare a terenului construit.*

Determinarea *cele mai bune utilizari* presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedereo utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Utilizarea curentă, utilizări alternative rezonabile și justificate

Utilizarea curentă

Terenul analizat este utilizat în prezent ca teren arabil.

În forma actuală, imobilul nu corespunde cerințelor moderne ale pieței rezidențiale, unde se caută imobile de minim 300 mp.

În zona Breazu–Reditu, cererea pentru terenuri este în creștere, în special în rândul familiilor tinere și a celor care caută alternativa construirii unei locuințe, dar cu acces rapid către municipiul Iași. Proprietățile cu suprafețe mici , nu sunt atractive deoarece nu sunt pretabile pentru nici o constructie.

Cea mai buna utilizare a terenului trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului construit este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea actuala.

Tinand cont de faptul ca pe acest teren nu se afla constructii nu se poate estima o CMBU . Consider ca cea mai buna utilizare actuala este agricola.

Utilizări alternative rezonabile și justificate

Amplasamentul este situat într-o zonă rezidențială cu caracter predominant unifamilial, în cadrul satului Breazu, comuna Reditu, o localitate periurbană aflată în expansiune, aflată în proximitatea imediată a municipiului Iași. Zona este relativ omogenă din punct de vedere

urbanistic, fiind compusă din proprietăți rezidențiale individuale, cu regim de înălțime redus, și cu o densitate mică spre medie a construcțiilor. Terenurile de dimensiuni mici, comparabile cu cel analizat (182 mp), sunt rare în zonă, ceea ce nu conferă un potențial ridicat de valorizare în contextul unei dezvoltări bine integrate.

Deschiderea la drumul județean DJ 280E este de aproximativ 26 metri. Această formă oferă o flexibilitate limitată și nu permite o organizare funcțională eficientă în cazul unei dezvoltări unitare.

1. Utilizarea pe întregul lot

➤ Construirea unei locuințe unifamiliale mari (P+1 sau P+2)

Având în vedere suprafața totală de 182 mp, terenul nu permite construirea unei locuințe individuale de dimensiuni mici, cu un regim de înălțime P, în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile.

- O astfel de dezvoltare se aliniază cu caracterul zonei și necesită modificări de reglementări urbanistice sau PUZ.

Limitări:

- Investiția inițială este ridicată; utilizarea se adresează unui segment de piață limitat.
- Terenul reduce opțiunile de valorificare pe termen scurt.

În zona Breazu–Rădu, terenurile de 800–1000 mp sunt cele mai căutate pentru construcții de locuințe individuale.

Limitări semnificative:

Cu toate acestea, configurația geometrică a limitează sever fezabilitatea unei investiții pe teren. Având în vedere că terenul este înconjurat pe două laturile de paraul Rădu și de calan, iar datele actuale arată că zona este una inundabilă, potențialul acestui imobil tinde spre 0 în vederea unei investiții.

Concluzie generală privind Cea Mai Bună Utilizare (CMBU) a terenului considerat liber

În urma analizei detaliate a scenariilor de utilizare alternativă a terenului situat în sat Rădu, comuna Rădu, cu o suprafață de 182 mp, și ținând cont de criteriile standard care definesc Cea Mai Bună Utilizare – legalitate, posibilitate fizică, fezabilitate financiară și productivitate maximă – rezultă că dezvoltarea unitară a terenului nu reprezintă soluția optimă.

Prin urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este menținerea acestuia ca lot unic și folosirea ca teren agricol (teren pentru gradinarit). Această soluție:

- este legal permisă,
- fizic posibilă fără reconfigurări structurale majore,
- financiar sustenabilă, cu un echilibru bun între costuri și valoare de piață,
- și adaptată profilului cererii imobiliare din zona periurbană a Iașului.

CAPITOLUL V – EVALUAREA

1. METODOLOGIA DE EVALUARE

Pentru estimarea unei concluzii asupra valorii unui bun, în procesul de evaluare se vor utiliza metode specifice, care se încadrează în cele trei abordări ale evaluării, recunoscute de Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, respectiv: *abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.*

Conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare,

adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile, nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal.

În procesul de evaluare au fost utilizate oferte recente de proprietăți similare disponibile pe piață, oferte credibile și

verificate la data evaluării de către evaluator, întrucât în piață nu s-au identificat informații credibile privind tranzacții

recente de proprietăți similare, utilizare care este conformă cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În cazul proprietății imobiliare subiect, am considerat adecvate a se aplica abordarea prin piață.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată întrucât în piață analizată nu s-au identificat proprietăți similare oferite spre închiriere.

Oferta de teren este relativ stabilă, cu toate că pot apărea modificări ale ofertei și calității terenului (eroziuni, poluare cu reziduuri, tehnologii agricole necorespunzătoare, de certificare, cutremure și alunecări de teren). Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicații. Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substitutia și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului. Pretul terenului reflectă relația dintre cerere și oferta care oscilează în jurul echilibrului, deși pe termen scurt acest principiu ar putea să nu se aplice în totalitate. Astfel, dacă un anumit tip de proprietate imobiliară este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea concurenței extrem de puternice poate duce la creșterea valorii dincolo de nivelul dat de profitabilitatea proprietății. În orice caz, valoarea de piață este, în general, pretul cel mai probabil pe care îl poate sustine piața și prin urmare se va restabili echilibrul între chirie, pret și valoarea terenului. Valoarea terenului este influențată de jocul dintre cerere și oferta dacă utilizarea economică a unui amplasament determină valoarea terenului pe o anumită piață. Principiul substitutiei care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un alt teren similar, indică faptul că pentru amplasamentele similare cu cele mai mici preturi va exista cea mai mare cerere.

Principiul echilibrului face legătura între elementele unui complex economic pe care terenul are un rol esențial. Caracteristicile fizice ale amplasamentului
Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și îmbunătățirile, influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa. Elementele fizice pe care le va lua în considerare evaluatorul sunt: dimensiunea, formă

a, dimensiunea la fatada, topografia, localizarea, orientarea fata de vant, soare sau vedere. Caracteristicile topografice sunt perimetrul, nivelarea, drenajul. Existenta unor utilitati, cum ar fi - apa, canalizare, electricitate, gaze, telefon - influenteaza utilizarea si posibilitatile de dezvoltare a lotului de teren. Un lot de teren devine amplasament cand este imbunatatit si gata de a fi utilizat pentru un anumit scop.

Imbunatatirile interne necesare pot fi: nivelare, pavare, legatura la apa, gaze, electricitate si telefon.

Imbunatatirile externe ale lotului pot fi strazile, razele, trotuarele, canalizarea si linii de utilitati ce pot fi conectate. Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celor si mai bune utilizari si prin urmare se va urmări ipoteza terenului liber si disponibil.

Astfel evaluarea s-a facut distinct pentru cele trei categorii de terenuri: intravilan extins, extravilan si drum cale de acces.

2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata, cunoscuta si sub denumirea de **comparatia directa sau comparatia vanzarilor** reprezinta procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati identice sau similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare ori sunt contractate. Astfel, premisa principala a tehnicilor inscrise in abordarea prin piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile.

In cazul proprietatii imobiliare subiect, am considerat adecvata utilizarea metodei comparatiei vanzarilor, metoda ce utilizeaza informatii despre vanzarile unor active identice sau asemanatoare cu activul subiect pentru obtinerea unei indicatii asupra valorii.

Analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata se concentreaza pe asemanarile si deosebirile constatate intre proprietatile comparabile si proprietatea imobiliara subiect, diferente care au un impact asupra valorii acestora in urma. Diferentele dintre proprietatea subiect si comparabile se stabilesc prin cuantificarea ajustarilor. Ajustarile care se aplica preturilor unor tranzactii/oferte comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Acestea sunt evidentele in grila de calcul (a se vedea anexe).

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, in procesul de evaluare s-au utilizat informatii provenite din tranzactiile si/sau ofertele de vanzare de proprietati similare din zona analizata si informatii furnizate de agentii imobiliare, cotidienele, publicatiile de profil, si site-uri specializate cu privire la preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala. Toate informatiile identificate in piata au fost verificate la data evaluarii, astfel evaluatorul avand confirmarea faptului ca datele obtinute sunt reale si corecte, tranzactiile sunt obiective fiind desfasurate in conditii normale de piata, iar ofertele utilizate exista fizic. Prin identificare fizica se intelege posibilitatea vizualizarii in teren a proprietatii, cu ocazia evaluarii sau in cazul unor verificari ulterioare.

In continuarea procesului, se alege unitatea de comparatie, se elaboreaza o analiza comparativa pe fiecare astfel de unitate si se compara proprietatile comparabile cu proprietatea imobiliara subiect prin utilizarea elementelor de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile.

Preturile de vanzare ale proprietatilor comparabile reflecta o serie de factori care influenteaza mai mult sau mai putin valoarea proprietatii subiect, iar pentru a determina influenta relativa a acestor factori, se folosesc *tehnici cantitative si tehnici calitative*:

Tehnici cantitative:

- analiza pe perechi de date
- analiza pe grupe de date
- analiza datelor secundare
- analiza statistica
- analiza costurilor
- capitalizarea diferentelor de venit

Tehnici calitative:

- analiza comparatiilor relative
- analiza tendintelor
- analiza clasamentului
- interviuri.

Ultima etapa in aplicarea abordarii prin piata este analiza rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii. Astfel, valoarea de piata pentru proprietatea imobiliara subiect a fost determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect, care are cel mai mic numar de ajustari aplicate si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari totale brute, respectiv comparabila C (a se vedea anexe).

VALOARE DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII IMOBILIARE LA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

5800 EUR

29400 LEI

Valorile estimate nu includ TVA.

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Baza evaluarii realizate in prezentul raport de evaluare, este valoarea de piata, asa cum a fost ea definita anterior. In etapa de analiza, se tine cont de criteriile pe baza carora se formeaza concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect si anume: *adecvarea, precizia si cantitatea si calitatea informatiilor*.

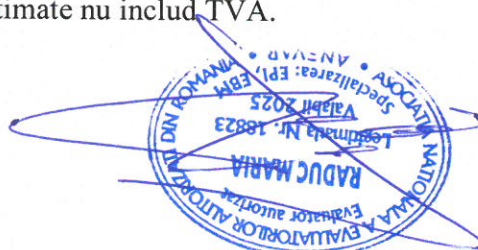
In cele ce urmeaza, evidentiem valorile obtinute in urma aplicarii abordarii prin piata, precum si opinia evaluatorului asupra valorii de piata finale, tinand cont de cele trei criterii de baza enumerate mai sus.

5800 €

echivalent a

29800 LEI

Valorile estimate nu includ TVA.



Informațiile identificate sunt adecvate pentru aplicarea abordării prin piață, având în vedere particularitățile proprietății analizate, în special în ceea ce privește suprafața terenului, configurația atipică, care nu se regăsesc frecvent în proprietățile de pe piață.

În piața imobiliară locală nu au fost identificate suficiente informații credibile privind tranzacții sau oferte comparabile cu caracteristici similare (dimensiune), fapt care limitează aplicabilitatea abordării prin piață în mod relevant și susținut.

Spectrul privind cantitatea informațiilor arată că percepția actuală în piață este orientată preponderent spre proprietăți standard, cu suprafețe construite cu suprafețe mai mari.

Analizând cele trei criterii fundamentale – adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor – considerăm că valoarea estimată prin abordarea prin piață este cea mai relevantă și justificată pentru proprietatea imobiliară subiect.

2. Concluzia asupra valorii

La baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii, s-au avut în vedere cantitatea și calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor efectuate, credibilitatea, relevanța, adecvarea informațiilor și ipotezele luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării. Astfel, valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse procesului de evaluare așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin piață la:

5800 €

echivalent a

29400 LEI

Valorile estimate nu includ TVA.

2.1. Concluzia asupra valorii întregii proprietăți imobiliare

Astfel, valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse procesului de evaluare așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin piață la:

Valoare de piață estimată proprietate imobiliară: Abordarea prin piață

5800 €

echivalent a

29.400 LEI

Pentru calculul redevenței se împarte valoarea terenului la numărul de ani pentru concesiune:

Varianta I pentru concesiune pe 25 de ani:

Redeventa anuală 29400 lei / 25 ani = 1176 lei/an --+ 98 lei/lună adică 0.54 lei/mp/lună

Varianta II pentru concesiune pe 49 de ani

Redeventa anuală 29400 / 49 = 600 lei/an --+ 50

Evaluator autorizat

Maria Raduc

Membru ANEVAR – EPI, EBM

Legitimatie nr. 18823



CAPITOLUL VI – RISCUL GARANTIEI

Garaniile imobiliare reprezintă ultima sursă de recuperare a obligațiilor fiscale restante ale debitorilor aflați în dificultate financiară temporară, în lipsa altor posibilități de rambursare a sumelor datorate. Creditorul fiscal are capacitatea de a-și recupera sumele prin preluarea controlului asupra bunului adus în garanție, prin instituirea sechestrului asupra imobilului și ulterior prin valorificarea acestuia, în cazul în care debitorul nu își poate achita obligațiile.

În acest context, riscul de garanție este definit ca probabilitatea ca bunul adus în garanție să nu poată fi valorificat eficient, la un preț apropiat de valoarea de piață estimată, în termene rezonabile, în eventualitatea executării silite.

Evaluarea riscului de garanție ține cont de valoarea estimată a bunului, de structura și starea acestuia, dar și de celeritatea cu care poate fi valorificat pe piață, în condiții normale de marketing.

Aspecte privind lichiditatea și piața:

Timpul estimat de expunere a proprietății în condiții normale de marketing este apreciat la un nivel mediu spre ridicat, respectiv circa 12 luni, în condițiile în care sunt asigurate:

- prezentarea adecvată a imobilului;
- furnizarea completă și corectă a informațiilor tehnice și juridice;
- o poziționare corectă a prețului cerut, ținând cont de volatilitatea pieței imobiliare, a prețurilor cerute versus prețurile tranzacționate efectiv.

Concluzie:

Ținând cont de:

- suprafața și forma atipică a terenului;
- precum și de contextul economic și volatilitatea pieței,
- considerăm că riscul de garanție asociat acestui imobil este mediu spre ridicat.

Această clasificare reflectă incertitudinile privind durata și eficiența valorificării în eventualitatea executării silite și trebuie avută în vedere în procesul decizional privind acceptarea garanției.

Evaluator autorizat
Maria Raduc
Membru ANEVAR – EPI, EBM
Legitimatie nr. 18823



ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

Anexa 1 – Documente

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 74712 / UAT Rediu



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iasi

LOC: IASI, STR COSTACHE NEGRI NR. 48 COD POSTAL: 700071 TEL: 0232/316797

Nr. cerere	136153
Ziua	02
Luna	07
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 74712 / UAT Rediu

TEREN Intravilan

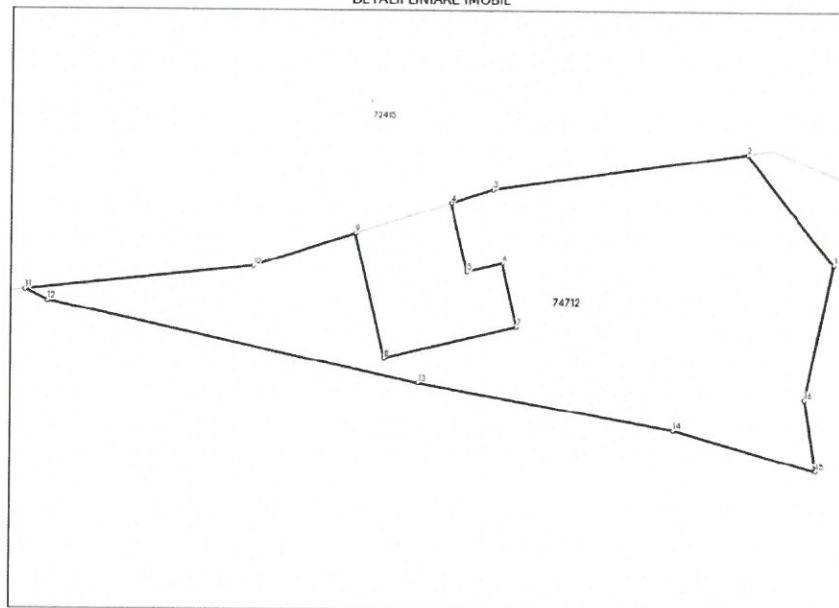
Adresa: Jud. Iasi, UAT Rediu, Loc. Rediu, Sos Valea Rediului, Nr. 413A

Comuna/Oraș/Municipiu: Rediu

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
74712	182	Imobil neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare în zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	182	7	10/1	
	TOTAL:		182			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.642
2	3	10.407
3	4	1.792
4	5	2.881
5	6	1.478
6	7	2.64
7	8	5.494
8	9	5.175
9	10	4.344
10	11	9.31
11	12	1.008
12	13	15.392
13	14	10.518
14	15	5.971
15	16	2.936
16	1	5.573

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI IASI la data: 02-07-2025

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

DUMITRU DANIEL DASCALU



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iasi
 Adresa: LOC: IASI, STR COSTACHE NEGRI NR. 48 COD POSTAL: 700071 TEL:
 0232/316797

Nr. cerere	136153
Ziua	02
Luna	07
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE
 (Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA REDIU
 Domiciliul Jud. Iasi, UAT Rediu, Loc. Rediu, Sos Valea Rediului, Nr. 425

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **136153** din data **02-07-2025**, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI IASI cu numărul cadastral

1) **74712**, Loc. Rediu, Sos VALEA REDIULUI, Nr. 413A, Jud. Iasi, UAT Rediu, tarla 7, parcela 10/1, în suprafață măsurată de 182 mp și suprafață din acte 182 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI IASI la data: 02-07-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
DUMITRU DANIEL DASCALU



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iasi

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 74712 Rediu

Nr. cerere	136153
Ziua	02
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191018470



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Rediu, Loc. Rediu, Sos Valea Rediului, Nr. 413A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74712	182	Imobil neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
136153 / 02/07/2025		
Act Administrativ nr. 52_HCL, din 26/06/2025 emis de CONSILIUL LOCAL REDIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 76_PAD, din 02/07/2025 emis de Ilie Codrin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 76_ANEXE, din 02/07/2025 emis de Ilie Codrin; Act Administrativ nr. 11945_ADEVERINTA, din 02/07/2025 emis de PRIMARIA COMUNEI REDIU; Act Administrativ nr. 11946_FISCAL, din 02/07/2025 emis de PRIMARIA COMUNEI REDIU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA REDIU, Domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

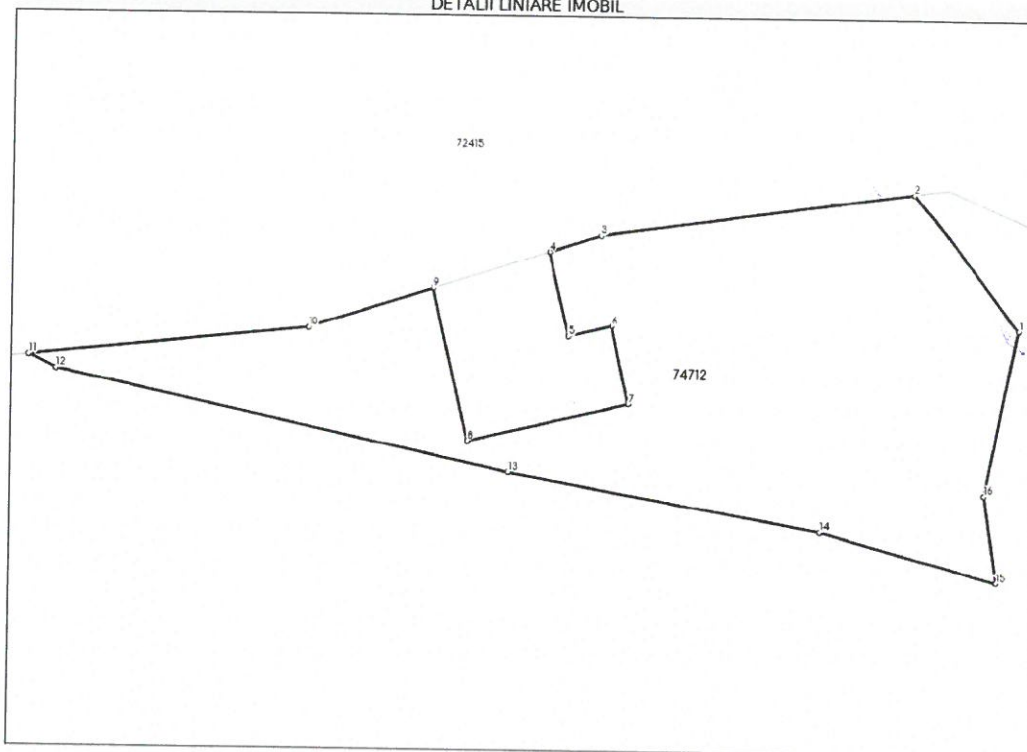
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74712	182	Imobil neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	182	7	10/1	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.642
2	3	10.407
3	4	1.792
4	5	2.881
5	6	1.478
6	7	2.64

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
7	8	5.494
8	9	5.175
9	10	4.344
10	11	9.31
11	12	1.008
12	13	15.392
13	14	10.518
14	15	5.971
15	16	2.936
16	1	5.573

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
02-07-2025

Asistent Registrator,
MARIUS GRUMĂZESCU

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



100191018470

Incheiere Nr. 136153 / 02-07-2025

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iasi

Dosarul nr. 136153 / 02-07-2025

INCHEIERE Nr. 136153**Registrator:** Ionel Panainte**Asistent:** MARIUS GRUMĂZESCU

Asupra cererii introduse de COMUNA REDIU privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.11946_FISCAL/02-07-2025 emis de PRIMARIA COMUNEI REDIU;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.76_ANEXE/02-07-2025 emis de Ilie Codrin;
- Act Administrativ nr.11945_ADEVERINTA/02-07-2025 emis de PRIMARIA COMUNEI REDIU;
- Act Administrativ nr.52_HCL/26-06-2025 emis de CONSILIUL LOCAL REDIU;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.76_PAD/02-07-2025 emis de Ilie Codrin;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

-

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 74712
- se întărește dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNEI REDIU, Domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 74712 UAT Redit;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA REDIU

ILIE CODRIN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iasi, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

02-07-2025

Registrator,

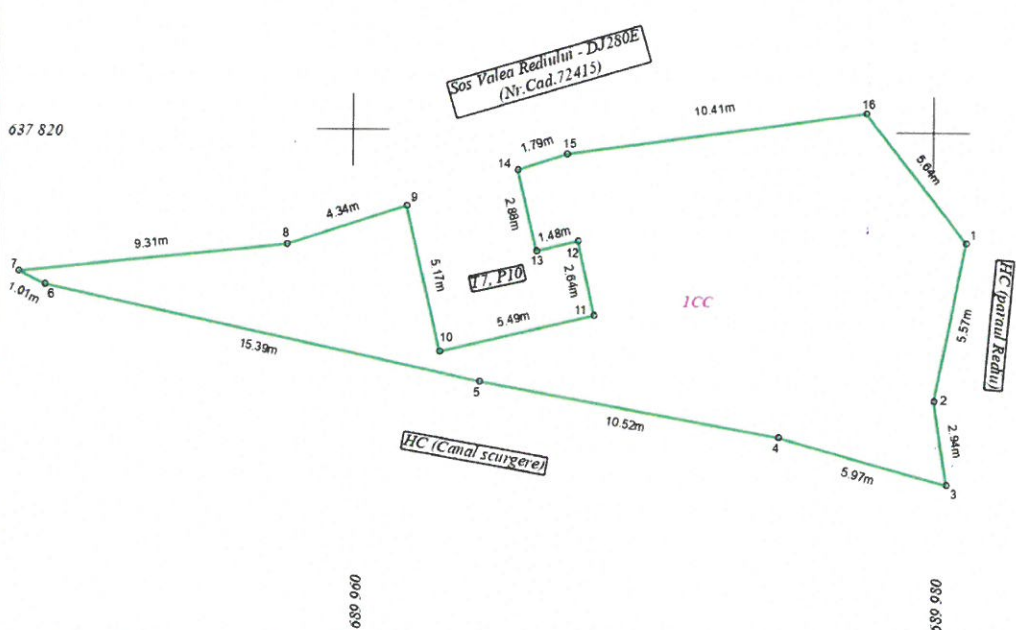
Ionel Panainte

Asistent Registrator,

MARIUS GRUMĂZESCU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI			
Scara 1 : 200			
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
74712	182 mp	sat. Rediu, sos. Valea Rediului, nr.413A, com. Rediu, Jud. Iasi, tarla 7, parcela 10/1	
Cartea Funciara Nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
		REDIU	
			
			
A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categ. de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
I	CC	182	Imobil împrejmuit
Total		182	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața const. la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 182 mp			
Suprafața din act = 182 mp			
Executant: PJA Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corepondența acestora cu realitatea din teren Ilie Codrin OCPI B. IS. 0105 Gauss SRL ANCP III. B. 2043 Locație: Iasi		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Dumitru-Daniel Dascalu Digitally signed by Dumitru-Daniel Dascalu	
Data.....		Data.....	
Semnătura și ștampila		Ștampila BCPI Semnătura și parafa	

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL LOCAL REDIU

HOTĂRÂREA NR. 52 /2025

privind trecerea în domeniul privat al Unității Administrativ Teritoriale Comuna Reditu, Județul Iasi, a terenului intravilan Sat. Reditu, Sos. Valea Reditului, Nr. 413 A, Tarla 7, parcela 10/1, Sat. Reditu, în suprafață de 182 mp.

Consiliul Local al comunei Reditu, jud. Iași, întrunit în ședința ordinară de astăzi, 26.06.2025,
Având în vedere

- planul de amplasament și delimitare a imobilului;
- art.120 și art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art.2 alin.(3) din Legea nr.82/1991, Legea contabilității, cu modificările și completările ulterioare;
- Referatul de aprobare al Primarului Comunei Reditu și înregistrat sub nr. 211/19.06.2025 și Raportul Compartimentului de Resort înregistrat sub nr. 213/19.06.2025 din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Reditu, Județul Iasi;
- art.5, art.6 și urm. din Hotărârea de Guvern nr.392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, cu modificările și completările ulterioare;
- art.129 alin.(1), alin.(2) lit. c), alin.(6) lit. a), art.286 alin.(4), art.287 lit. b), art.290 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile:

- art. 297 și art. 300, art. 332, art.333 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
 - art. 129 alin. (2), lit. (c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- În temeiul art. 196, alin.(1) lit.(a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. La data adoptării prezentei hotărâri, Consiliul Local al Comunei Reditu, aproba trecerea în domeniul privat al Unității Administrativ Teritoriale Comuna Reditu, a terenului intravilan Sat. Reditu, Sos. Valea Reditului, Nr. 413 A, Tarla 7, parcela 10/1, Sat. Reditu, Sos. Valea Reditului, Comuna Reditu, Județul Iași, în suprafața de 182 mp.

Art.2. Comisia specială pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor aparținând domeniului public și privat al comunei Reditu va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.3. Copii de pe prezenta hotărâre se vor comunica, prin grija Secretarului General, Primarului - în vederea aducerii la îndeplinire, Compartimentului Contabilitate, Compartimentului Juridic,

Compartimentului Administrare Patrimoniu si Instituției Prefectului Județului Iași pentru control si legalitate.

Data astăzi, 26.06.2025

Președinte de ședință,
Consilier, Mihai LAZAR

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar General delegat, Antoaneta DIANU



Număr consilieri în funcție : 15
 Număr consilieri prezenți : 15
 Sistem de vot : deschis
 Voturi pentru : 14
 Abțineri : 1
 Voturi împotriva : 0

Proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii Consiliului local Rediu nr.52 /din 26 .06.2025			
Nr. ctr.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0.	1.	2.	3.
1.	Adoptarea hotărârii nr. s-a făcut cu majoritate Simplă Absolută ☒ Calificată	26.06.2025	
2.	Comunicare catre primar	26.06.2025	
3.	Comunicare catre institutia prefectului	26.06.2025	
4.	Aducerea la cunostinta publica	26.06.2025	
5.	Comunicare anumai in cazul celei cu caracter individual		
6.	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice dupa caz	26.06.2025	

Completări la inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Rediu

SECȚIUNEA I						
Bunuri imobile						
Nr. crt.	Codul de clasificare ¹	Denumirea bunului ²	Elementele de identificare ³	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar ⁴ (mii lei)	Situația juridică actuală ⁵
0	1	2	3	4	5	6
01	1.3.7.1.	Teren intravilan	T 7, P 10/1	—	1.638 Euro	HCL _____

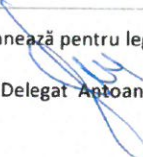
Președinte de ședință,

Mihai LAZAR



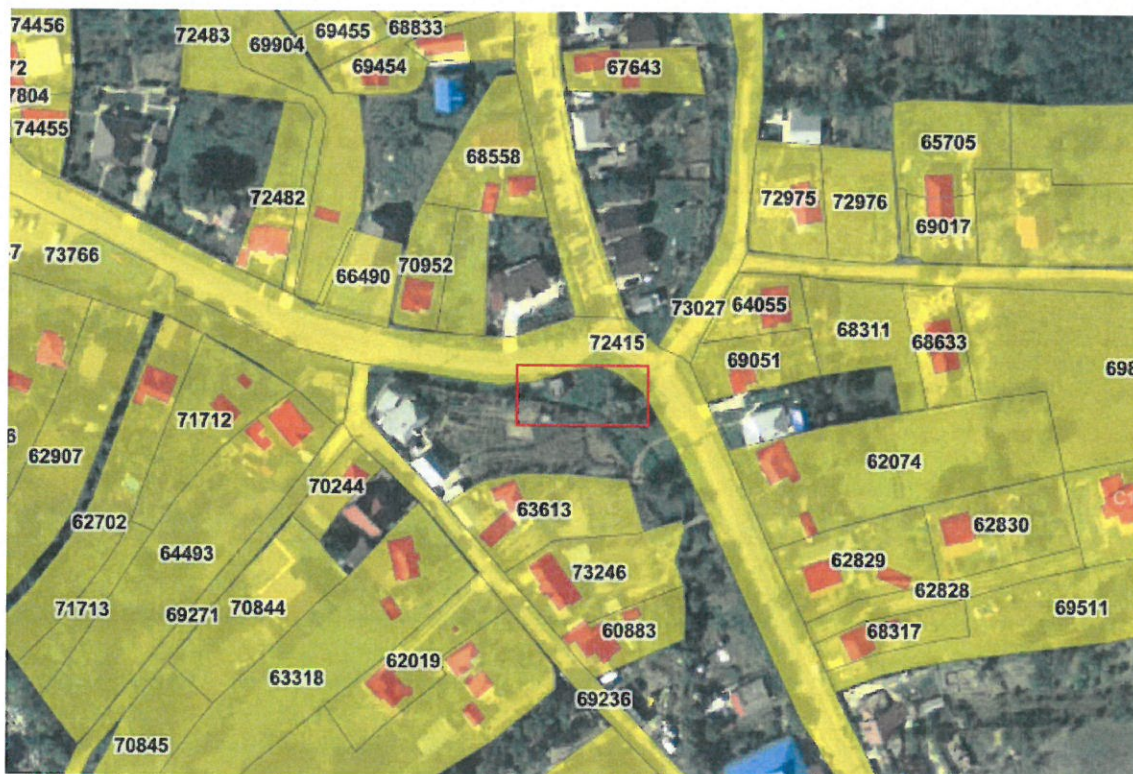
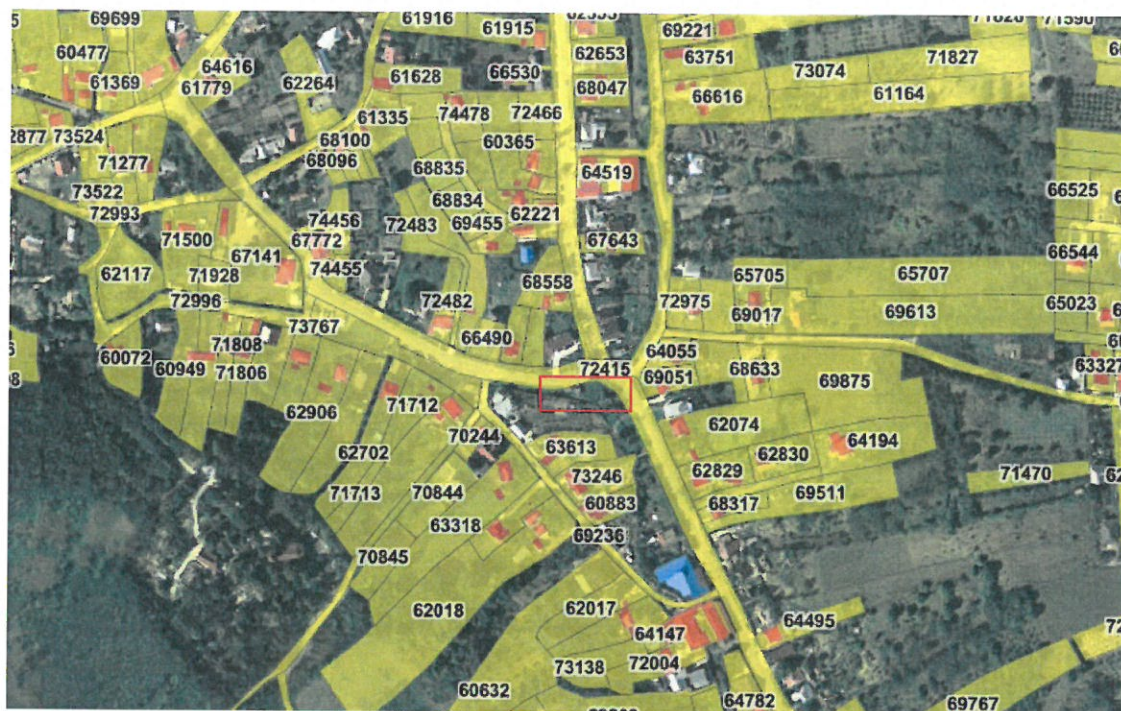

Contrasemnează pentru legalitate,

Secretar General Delegat Antoaneta DIANU



Anexa 2 – Localizare

Identificare ANCPI



Identificare pe harta





Anexa 3 – Documentar foto

















Anexa 4 – Comparabile

Teren 2200 mp

Comparabila A

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-450-mp-cu-autorizatie-p-1-toate-utilitatile-la-parcela-breazu->

IDA5gm.html?_gl=1*xmlk09*_gcl_au*MTYyODI3MzYwNy4xNzM5OTY2NDA2*_ga*MTQ5NDQyMzkyNC4xNjc3ODM0MTAx*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MzQxNTA5OS40Mi4xLjE3NDM0MTUxNzQuMC4wLjA.



Teren 450 mp, cu autorizatie P+1, toate utilitatile la parcela, Breazu

35 000 € 78 €/m²

Breazu, Reditu, Iasi

Teren de vânzare

450m²

Tip teren:

Localizare:

Suprafață utilă:

Dimensiunt:

Gard:

Tip ac

Imprejurimi:

Media:

Tip vânzător:

intravilan

fără informații

450 m²

fără informații

fără informații

fără informații

fără informații

fără informații

agenție



Bogdan Leonte

Parteneri imobiliare

☎ 0720 899 810

Nume®

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimiti mesajul

Publicitate

27

Descrizione

Va propunem spre vanzare mai multe loturi de teren, in suprafata de 450 mp, cu autorizatie de constructie P+1 si cu toate utilitatile la parcela , situate la intrarea in Breazu. Deschidere 18 metri.

Mai putin ^

ID: 8500042

 **Raportează**



Comparabila B

https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-890-mp-breazu-IDC5Dw.html?_gl=1*_xmk09*_gcl_au*MTYyODI3MzYwNy4xNzM5OTY2NDA2*_ga*MTQ5NDQyMzkyNC4xNjc3ODM0MTAx*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MzQxNTA5OS40Mi4xLjE3NDM0MTUxNzQuMC4wLjA.



Vând Teren Intravilan - 890 mp Breazu

69 900 € 79 €/m²

Breazu, Rediu, Iasi

Teren de vânzare

890m²

Tip teren: de construit
Localizare: suburbana
Suprafață utilă: 890 m²
Dimensiuni: fără informații
Gard: fără informații
Tip acces: asfaltat
Imprejurimi: pădure
Media: ☒ fosa septica ☒ electricitate ☒ gaz ☒ apă curentă
Tip vânzător: agentie

Iasi Imobiliare MCC

MCC IMOBILIARE

0757 117 717

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Descriere

Oferim spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 890 mp, situat pe plan drept într-o zonă liniștită lângă Padurea Marzești, Breazu.

Bun pentru dezvoltarea de case cu regim de înălțime parter sau Parter + Etaj.

Amplasat într-o zonă rezidențială în dezvoltare.

Utilități disponibile: Electricitate, Gaz, Apă, Canalizare.

Pret: 69990 Euro

Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați la [Contactează](#)

Mai puțin ^

ID: 9078155

 [Raportează](#)

Comparabila C

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1000-mp-intre-case-cu-utilitati-breazu-IDCzNe.html?_gl=1*7q2yva*_gcl_au*MTYyODI3MzYwNy4xNzM5OTY2NDA2*_ga*MTQ5NDQyMzkyNC4xNjc3ODM0MTAx*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MzQxNTA5OS40Mi4xLjE3NDM0MTUxNzQuMC4wLjA



Toate imaginile (4)

Teren 1000 mp, intre case, cu utilitati, Breazu

99 000 € 99 €/m²

Breazu, Rediu, Iasi



Bogdan Leonte

Partener Imobiliare

0720 899 810

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Sicilia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Unirea Towers



Descriere

Teren de vanzare 1000 mp, intravilan, situat intre case, in Breazu, zona Padurea Marzesti, cu toate utilitatile la parcela. Deschidere 30 metri.

Toate actele la zi.

ID: 9194056

Raportează

Anexa 5 – Fise de calcul

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE - TEREN		
Proprietate subiect		A	B	C
Suprafata teren (mp)	182.00	688	500	385
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		39.00	40.00	41.50
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-8%
Marja negociere (EURO/mp)		-2.13	-2.18	-3.32
Pret corectat (EURO/mp)		36.87	37.82	38.18
Motivare ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu participantii din piata, proprietari si agentii imobiliare, am aplicat o marja de negociere de 5% pentru tcomparabilele A si B iar la comparabila c o marja de negociere de 8% . Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultate in urma prelucrarii informtiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)	0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)	36.87	37.82	38.18	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)	0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)	36.87	37.82	38.18	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)	0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)	36.87	37.82	38.18	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)	0	0	0	0
Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)	36.87	37.82	38.18	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de plata	Jul-25	Jul-25	Jul-25	Jul-25
Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)	36.87	37.82	38.18	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	loc. REDIU, com. Rediu, jud. Iasi. Plan secund	loc. Breazu, com. Rediu, jud. Iasi. Plan secund	loc. Breazu, com. Rediu, jud. Iasi. Plan secund	loc. Breazu, com. Rediu, jud. Iasi. Plan secund
Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Drum acces	drum	Pământ	Pământ	Pământ
Ajustare (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)	-1.84	-1.89	-1.91	
Motivare ajustare	S-a aplicat o ajustare negativa de 5% tuturor celor 3 comparabile pentru diferenta dintre terenul subiect care nu dispune de acces la niciun drum si comparabilele care dispun de acces la drum de pământ. Cresterea relativa procentuala a fost estimata pe baza analizei pe perechi de date. Ajustarea este recunoscuta in piata de catre participantii.			
Deschidere (ml)	26	30 ml	20 ml	20 ml
Ajustare (%)	-5%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)	-1.84	0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Avand in vedere dimensiunea frontului stradal, raportul laturilor, forma lotului, cu impact asupra unei dezvoltari imobiliare conform reglementarilor de urbanism, s-a aplicat o ajustare negativa comparabilei A pentru diferenta de front stradal. Ajustarea este recunoscuta pe piata de catre participantii.			
Utilitati publice	electricitate, apa, gaz in apropiere	electricitate, apa la limita terenului	electricitate, apa, gaz la limita terenului	In apropiere, la 50 m de teren
Ajustare (%)	-10%	-15%	-15%	0%
Ajustare (EURO/mp)	-3.69	-5.67	-5.67	0.00
Motivatie ajustare	S-a aplicat o ajustare negativa de 10% comparabilei A si o ajustare negativa de 15% comparabilei B pentru diferenta de utilitati. Ajustarea reprezinta costul cu utilitatile, si este recunoscuta in piata de catre participantii.			
Suprafata (mp)	182.00	688	500	385
Ajustare (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (EURO/mp)	-3.69	-3.78	-3.78	-3.82
Motivatie ajustare	S-a aplicat o ajustare negativa de 10% tuturor comparabilelor, pentru diferenta de suprafata de teren. Din analiza de piata a rezultat faptul ca o suprafata de teren pana in 200 mp nu este construibila, astfel am aplicat o ajustare de 10 %			
Liber/construit	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Relieful/forma terenului	Plan, Regulat	Plan, Regulat	Plan, Regulat	Panta usoara, Regulat
Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu S-a aplicat nici o ajustare .			
Utilizare	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Tip teren	Intravilan	Intravilan	Extravilan in acte, intravilan conform PUG	Intravilan
Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-11.06	-11.35	-5.73
Pret ajustat (EURO/mp)		26	26	32
Ajustare totală netă (EURO)		-11.06	-11.35	-5.73
Ajustare totală netă (%)		-28%	-28%	-14%
Ajustare totală brută (EURO)		11.06	11.35	5.73
Ajustare totală brută (%)		28.37%	28.37%	13.80%
Suprafata teren (mp)	182.00	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	32	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	5,800	EURO		
VALOARE ESTIMATA (LEI)	29,400			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				
				A





UAT COMUNA REDIU

✉ registratura@primariarediu.ro ☎ 0232.254.040
Jud. Iași, Com. Rediu, Șos. Valea Rediului nr. 425
Cod de Înregistrare Fiscală: 4540348



Anexa nr.3 la HCL nr.61/2025

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind concesionarea, prin licitație publică cu strigare,
a terenului în suprafață totală de 182 mp, situat în intravilanul comunei Rediu, jud. Iași,
înscris în cartea funciară nr. 74712 UAT Rediu

SECȚIUNEA I- CAIET DE SARCINI

SECȚIUNEA a II-a- INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

SECȚIUNEA aIII-a- FORMULARE

SECȚIUNEA a IV-a- MODEL CADRU CONTRACT DE CONCESIUNE

SECȚIUNEA I

CAIET DE SARCINI

**privind concesionarea, prin licitație publică cu strigare,
a terenului în suprafață totală de 182 mp, situat în intravilanul comunei Reditu, jud. Iași,
înscris în cartea funciară nr. 74712 UAT Reditu**

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent:	U.A.T. Comuna Reditu
Cod Fiscal:	4540348
Adresa:	Șos. Valea Reditului nr. 425
Nr. Tel/Fax	Tel: 0232.25.40.40
E-mail:	registratura@primariareditu.ro

PROCEDURA: LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE

CAP. I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

Obiectul concesiunii îl reprezintă terenul din domeniul privat al UAT Comuna Reditu, județul Iași, în suprafață totală de 182 mp, înscris în cartea funciară nr. 74712 a UAT Reditu, identificat cu nr. cadastral 74712.

1.1 DESCRIEREA IMOBILULUI

Terenul în suprafață de 182 mp este amplasat în T 7/ P10/1– categoria de folosință “curti constructii”

Construcțiile existente : NU

1.2 MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

Motivele de ordin legislativ care impun concesionarea unor bunuri imobile, sunt următoarele:

- prevederile art. 129 alin. 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 303 alin. 1, 2 și 5 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu

modificările și completările ulterioare;

Motivația pentru componenta financiară: din punct de vedere financiar, se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței obținute în urma concesiunii terenului, precum și din încasarea taxelor și impozitelor care se vor face venit la bugetul local.

Motivația pentru componenta economică și socială:

- crearea unor noi locuri de muncă;
- exploatarea eficientă a terenului;
- creșterea nivelului de dezvoltare a zonei;
- atragerea de capital privat în economia comunei Rădăuți, județul Iași, ce va potența dezvoltarea mult mai rapidă a unei infrastructuri de afaceri solide.

Motivația pentru componenta de mediu: se va asigura respectarea legislației în vigoare prin:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;
- reducerea polării pentru mediul ambiant prin utilizarea de către concesionar a echipamentelor și utilajelor cu un grad redus de poluare, pentru a evita efectele negative asupra mediului înconjurător și asupra populației.

CAP. II CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1 REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII:

a) **bunurile de retur** ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii -

terenul concesionat si clădirile existente - conform art. 324 lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

b) **bunurile proprii** care la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii, bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii (mobilier, aparatură, alte bunuri mobile, utilizate pe durata concesiunii), conform art. 324 lit.b) din O.U.G. nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

2.2 OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, stabilite conform legislației în vigoare:

Concesionarul este obligat sa respecte prevederile O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Concesionarul este obligat, pe toată durata contractului de concesiune, să nu utilizeze spațiul pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea sptiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice, care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar-veterinare sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură.

2.3 OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ:

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a imobilului concesionat, în condițiile legii.

2.4 INTERDICȚIA SUBCONCESIONĂRII BUNULUI CONCESIONAT / POSIBILITATEA SUBCONCESIONĂRII

Concesionarul are obligatia să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

2.5 CONDIȚIILE ÎN CARE CONCESIONARUL POATE ÎNCHIRIA BUNUL CONCESIONAT PE DURATA CONCESIUNII:

Concesionarul are obligatia să nu închirieze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

2.6 DURATA CONCESIUNII:

Durata contractului de concesiune va fi de 49 de ani, începând cu data semnării contractului.

2.7 REDEVENȚA MINIMĂ ȘI MODUL DE CALCUL A ACESTEIA:

Redevența minimă trebuie să asigure recuperarea în 49 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață, conform dispozițiilor art. 17 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Conform raportului de evaluare întocmit de către d-na ing. Maria Raduc și a prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991, valoarea minimă a redevenței stabilită pentru terenul care face obiectul

prezentei documentații este de 600lei/an, respectiv 50lei/lună, rezultând o valoare de piață a terenului de 29.400lei.

Redevența datorată de concesionar va fi stabilită în urma licitației publice și se va plăti semestrial, în lei, la cursul de schimb al B.N.R. din ziua efectuării plății, după cum urmează:

- până la 30 iunie pentru semestrul I
- până la 31 decembrie pentru semestrul II

Întârzierile la plata redevenței semestriale, conduc la calcularea de penalități, aplicate la suma restantă, de 0,01% / zi, urmând ca, dacă întârzierile depășesc 180 de zile, să se procedeze la retragerea concesiunii.

2.8 DREPTUL DE PREEMPTIUNE ASUPRA BUNURILOR CONCESIONATE

Concesionarul declarat câștigător beneficiază de drept de preempțiune în cazul în care Consiliul Local va decide vânzarea terenului și a construcțiilor existente. Vânzarea se va face prin hotărâre distinctă, în baza unei evaluări actualizate, cu respectarea dispozițiilor legale.

2.9 NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE CONCEDENT:

Conform art. 325, alin. 7 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, concesionarul are obligația ca, în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă, în cuantum de 350 de lei.

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

În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept, fără alte formalități prealabile, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței.

Contravaloarea caietului de sarcini este de 100 lei – se achită la casieria primăriei și nu se restituie, indiferent de participare.

Taxa de participare la licitație în sumă este de 200 lei – se achită la casieria primăriei de ofertanții înscrși la procedură și nu se restituie.

Garanția de participare este obligatorie, în cuantum de 10% din valoarea minimă a redevenței anuale, respectiv 60,00 lei.

Garanția de participare se restituie:

a) ofertantului câștigător, în cel mult 3(trei) zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune, sau poate fi transferată în contul concedentului constituind în felul acesta cota parte a redevenței.

b) ofertanților necâștigători: după semnarea contractului de concesiune, dar nu mai târziu de 3(trei) zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei;

Ofertantul pierde garanția de participare dacă:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa, fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de concesiune în perioada de valabilitate a ofertei.
- c) în cazul neprezentării la licitație a ofertantului înscris.

CAP. III DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. CONCEDENTUL:

Drepturile și obligațiile concedentului:

1. Concedentul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.
2. Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.
3. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.
4. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
5. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.
6. 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.
7. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.
8. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească, fără întârziere, o justă despăgubire.
9. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

B. CONCESIONARUL:

Drepturile și obligațiile concesionarului:

1. În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe risc și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului.
2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.
3. Concesionarul va folosi terenul concesionat exclusiv în scopul desfășurării de activități economice.
4. Concesionarul beneficiază de drept de preempțiune în cazul în care Consiliul Local va decide vânzarea terenului și a construcțiilor existente. Vânzarea se va face prin hotărâre distinctă, în baza unei evaluări actualizate, cu respectarea dispozițiilor legale.
5. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
6. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
 - a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
 - b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
7. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.
8. În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii.
9. Concesionarul are obligația ca, în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă

reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

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

11. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

12. La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

13. În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

14. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarei bunului.

CAP. IV CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) prin acordul ambelor părților consemnat în scris, prin act adițional;

b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract.

În privința obligației de restituire a bunului dat în concesiune, contractul încheiat constituie titlu executoriu la expirarea termenului, conform prevederilor art. 1809, alin. 2 din noul Cod civil.

c) prin denunțarea unilaterală de către oricare dintre părți, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 30 de zile calendaristice anterior datei dorite pentru încetare.

La împlinirea termenului de preaviz, obligația de restituire a bunului devine exigibilă, iar contractul de concesiune încheiat în condițiile prevăzute la art. 1809, alin. (2) din noul Cod civil, după caz, constituie, în condițiile legii, titlu executoriu cu privire la această obligație.

d) prin reziliere: pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor de către o parte; rezilierea va opera de drept, printr-o simplă notificare, fără nici un fel de alte formalități sau intervenție a instanței de judecată (pact comisoriu);

e) desființarea titlului concedentului: desființarea dreptului care permitea concedentului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de concesiune.

Cu toate acestea, concesiunea va continua să producă efecte și după desființarea titlului concedentului pe durata stipulată de părți, fără a se depăși un an de la data desființării titlului concedentului, însă numai dacă concesionarul a fost de bună-credință la încheierea locațiunii.

f) imposibilitatea folosirii imobilului

Dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, concesiunea încetează de drept.

Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, concesionarul poate, după împrejurări, să ceară fie rezilierea locațiunii, fie reducerea proporțională a chiriei.

Atunci când bunul este doar deteriorat, concesiunea continuă, fiind aplicabile dispozițiile 871 din noul Cod civil.

În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parțială de folosire a bunului este fortuită, concesionarul nu are drept la daune-interese.

g) înstrăinarea imobilului dat în concesiune

Dacă bunul dat în concesiune este înstrăinat, dreptul concesionarului este opozabil dobânditorului, după cum urmează:

a) în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dacă concesiunea a fost notată în cartea funciară;

b) în cazul imobilelor neînscrise în cartea funciară, dacă data certă a concesiunii este anterioară datei certe a înstrăinării;

h) schimbarea destinației imobilului luat în concesiune.

CAP V RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

În cazul nerespectării de către una dintre părți a prevederilor contractului de concesiune, partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri corespunzătoare prevederilor contractului de concesiune sau corespunzător legislației specifice în domeniu; despăgubirile sunt cumulative și nu exclusive.

Situațiile de forță majoră exonerează de răspundere partea care le invocă și dovedește, în condițiile legii. Apariția cazurilor de forță majoră trebuie comunicată în termen de 5 zile de la apariție, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atestă cazul de forță majoră; în lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forță majoră nu va fi exonerată de răspundere; în cazurile de forță majoră invocate și dovedite ca atare, părțile vor conveni la decalarea obligațiilor cu perioada afectată de forță majoră.

CAP VI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de concesiune și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

CAP VIII DISPOZIȚII FINALE

Condițiile exercitării dreptului de concesiune, drepturile și obligațiile părților contractante, sunt convenite și opozabile acestora numai pentru imobilul adjudecat.

Alte drepturi și îndatoriri ale părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

Contractul de concesiune constituie titlu executoriu pentru plata redevenței la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege .

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea caietului de sarcini, de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, achitarea taxei de participare și a garanției de participare.

Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare, nu poate fi atacată de ofertanți, dacă ofertele nu au fost deschise. În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de zece zile garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Rediu.

Semnarea contractului de concesiune se va face în termen de maximum 10 zile calendaristice de la comunicarea rezultatului licitației, iar refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de concesiune determină pierderea garanției de participare, cât și instituirea, în numele acestuia, a interdicției de a participa la o altă licitație ulterioară.

Notă: Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietele de sarcini se consideră însușite de ofertant.

SECȚIUNEA II

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

PROCEDURA CONCESIUNII: LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE

1. PRINCIPII:

Atribuirea contractului de concesiune va avea la bază respectarea următoarelor principii:

- a) transparența - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- c) proporționalitatea - presupune ca orice măsura stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Atribuirea contractului de concesiune se va face prin aplicarea **procedurii "licitației publice cu strigare"**, conform art. 314 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/Concedentul are obligația să publice în Monitorul Oficial și într-un cotidian local, pe avizierul instituției și pe site-ul Comunei Rădăuți, anunțul de licitație.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație s-au înscris cel puțin 2(doi) ofertanți.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu s-au înscris cel puțin 2(doi) ofertanți, proprietarul/concedentul va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

Cererile de participare primite și înregistrate după termenul limită de primire precizat în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și înapoiate ofertanților.

2. PUBLICITATEA ȘI DATA ȘI LOCUL ORGANIZĂRII LICITAȚIEI

(1) Proprietarul (concedentul) are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial și într-un cotidian de circulație locală, **cu cel puțin 20 de zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, un anunț de participare** care cuprinde cel puțin următoarele date:

- a) denumirea proprietarului (concedentului);
- b) obiectul și durata închirierii;
- c) condițiile de participare;
- d) cuantumul și forma garanției de participare;
- e) data, adresa și ora limită de depunere a documentelor de calificare, data și locul deschiderii acestora și organizării licitației;
- f) modul de obținere a documentelor licitației(caietului de sarcini), prețul și modalitățile de plată a acestora.

(2) Documentele de calificare trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

Licitația se va desfășura după următorul calendar:

Lansarea anunțului publicitar: în data de

Caietele de sarcini se pot procura: începând cu data de

Termenul limită de depunere a ofertelor este: data de

Deschiderea și evaluarea ofertelor va avea loc : în data de

Comunicarea rezultatului licitației se va face: până la data de

Încheierea contractului de concesiune se va face: începând cu data de

COMISIA DE LICITAȚIE

(1) Documentele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie de licitație, numită în acest scop prin dispoziția primarului Comunei Rediu , denumită în continuare comisie.

(2) **Comisia de evaluare este formată dintr-un număr de 5(cinci) membri**, dintre care unul este președintele comisiei. Din comisie fac parte doi funcționari din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului și trei consilieri locali. Comisia de evaluare va avea desemnat un secretar de comisie fără drept de vot. Proprietarul (concedentul) are dreptul de a nominaliza membri supleanți pentru membrii comisiei de licitație.

(3) În situația în care, din motive obiective, un membru al comisiei de licitație nu are posibilitatea de a-și îndeplini atribuțiile, acesta va fi înlocuit de către un membru supleant. După producerea înlocuirii, calitatea de membru al comisiei de evaluare este preluată de către membrul supleant.

(4) **Atribuțiile comisiei de licitație sunt:**

a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care e depusă cererea de înscriere la licitație și dacă documentele de calificare au fost depuse;

b) stabilirea ofertanților eligibili și a motivelor care stau la baza respingerii celor neeligibili;

c) verificarea ofertei, respectiv a documentelor de calificare în corelație cu cerințele caietului de sarcini;

d) derulează procedura de licitație publică cu strigare, întocmește procesul-verbal prin care se stabilește câștigătorul licitației;

e) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

Comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau numai cu votul majorității acestora. Înainte de începerea ședinței de licitație, membrii comisiei vor da o declarație pe propria răspundere, referitoare la situațiile de incompatibilitate.

Ședința licitației publice va fi condusă de către președintele comisiei de licitație, numit prin dispoziția primarului.

Comisia de licitație nu poate aduce modificări documentelor licitației.

DOCUMENTELE NECESARE PARTICIPANȚILOR LA LICITAȚIA PUBLICĂ CU STRIGARE

Pot avea calitatea de concesionari:

-*persoane juridice*, indiferent de forma de organizare, cu condiția să aibă în obiectul de activitate al acestora, „activități economice”;

-*persoane fizice autorizate* care să aibă în obiectul de activitate al acestora, „activități economice”;

-*persoane fizice*

Documentele necesare și obligatorii participării la licitația publică cu strigare sunt:

A. PENTRU PERSOANE JURIDICE:

- copie de pe actul de identitate a reprezentantului legal (administrator).;
- certificatul de înregistrare - copie legalizată;
- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, în original sau copie legalizată; copie de pe Actul Constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală copie legalizată;
- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul de stat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;
- dovada privind achitarea obligațiilor de plată la bugetul local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de serviciul de taxe și impozite cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al ofertantului, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al ofertantului din care să rezulte faptul că acesta nu este în litigiu cu concedentul, respectiv Comuna Reditu, în legătură cu vreo licitație privind închirierea sau concesiunea, că nu a fost adjudecator al unei licitații și nu a mai încheiat contractul;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;
- dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare, în copie ;
- împuternicire pentru persoana care reprezintă ofertantul la licitație, în original, copie act de identitate;
- cerere tip de participare la licitație (FORMULARUL NR. 1).

B. PENTRU PERSOANE FIZICE AUTORIZATE

- copie de pe actul de identitate al titularului P.F.A.;
- copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz ;
- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, în original sau copie legalizată; copie de pe Actul Constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală copie legalizată;
- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul de stat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;
- dovada privind achitarea obligațiilor de plată la bugetul local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de serviciul de taxe și impozite cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al PFA, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al ofertantului din care să rezulte faptul că acesta nu este în litigiu cu concedentul, respectiv Comuna Reditu, în legătură cu vreo licitație privind concesiunea, că nu a fost adjudecator al unei licitații și nu a mai încheiat contractul;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;
- dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare, în copie ;
- cerere tip de participare la licitație (FORMULARUL NR. 1).

C. PENTRU PERSOANE FIZICE

- copie de pe actul de identitate;
- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul de stat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;
- dovada privind achitarea obligațiilor de plată la bugetul local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de serviciul de taxe și impozite cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;
- declarație pe propria răspundere din care să rezulte faptul că acesta nu este în litigiu cu concedentul, respectiv Comuna Rediu, în legătură cu vreo licitație privind închirierea sau concesiunea, că nu a fost adjudecator al unei licitații și nu a mai încheiat contractul;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;
- dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare, în copie ;
- cerere tip de participare la licitație (FORMULARUL NR. 1).

SOLICITAREA CLARIFICĂRILOR

Orice persoană interesată, fie fizică, fie juridică, are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Solicitările de clarificări trebuie trimise cu minim 4 zile lucrătoare anterior datei organizării licitației.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate prin documentație.

Solicitarea de clarificări se va face în scris pe adresa organizatorului licitației, de luni până vineri, între orele 8,00 - 15,30.

DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE

(1) Licitația publică cu strigare are loc la data, ora și locația stabilită în anunțul de concesiune și este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 (doi) ofertanți la licitație. Prezența ofertanților la licitație este consemnată într-un proces-verbal .

(2) La data, ora și locul stabilit pentru începerea licitației, președintele comisiei anunță:

- *obiectul licitației;*
- *face prezența participanților;*
- *verifică documentele depuse de către participanți conform documentației;*
- *constată dacă sunt îndeplinite toate condițiile legale pentru desfășurarea licitației*
- *prețul minim de pornire, pasul de minimum 5% din prețul minim de pornire.*

(3) Comisia verifică dacă ofertanții îndeplinesc condițiile de participare la licitație, analizând documentele necesare participării la licitația publică cu strigare.

(4) În cazul în care unul dintre ofertanți nu îndeplinește condițiile de participare, acest lucru i se aduce la cunoștință, cu motivație, totul fiind consemnat în procesul-verbal. Licitația continuă numai dacă mai există cel puțin 2(doi) ofertanți eligibili, care îndeplinesc condițiile de participare. În caz contrar, comisia va consemna în procesul-verbal imposibilitatea continuării licitației, urmând a se repeta procedura.

Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza căruia se va organiza o nouă licitație,

iar în continuare procedura de licitație se va relua până vor fi întrunite condițiile de desemnare a unui câștigător căruia i se va încredința contractul de concesiune.

(5) Fiecare ofertant va participa la licitație numai pentru terenul prevăzut în cererea de participare la licitație, ce a fost înregistrată la registratura Comunei Reditu, iar ofertantul este obligat a prezenta, la începutul ședinței, actul de identitate și eventual procura pentru mandatar.

(6) Se verifică existența Garanției de participare, a taxei de participare, precum și contravaloarea caietului de sarcini, iar ofertele care nu fac dovada plății acestora, vor fi respinse.

(7) Președintele comisiei prezintă modul de desfășurare a licitației și se asigură că fiecare participant a înțeles procedura.

Se trece la licitația propriu-zisă, fiecare licitator făcând oferte fără a fi influențat.

În cazul când se oferă prețul de pornire al licitației, ședința se desfășoară după regula „licitației competitive”, respectiv la un preț în urcare, cu **pasul de 5% din prețul de pornire a licitației, respectiv 186 lei.**

Președintele anunță cu voce tare și clar suma oferită de către licitant. Astfel, după ce se strigă prețul de pornire a licitației, fiecare participant interesat va striga prețul pe care îl oferă (care trebuie să fie mai mare decât oferta anterioară cu cel puțin un pas de licitare), până când unul dintre ofertanți ajunge la prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare.

Aceștia se vor adresa în ordine președintelui comisiei, care îi va identifica și va înregistra oferta în procesul verbal. Se vor face obligatoriu strigări repetate, respectând pasul de minimum 5% din prețul minim de pornire, până când participanții la licitație nu mai fac nicio ofertă.

Între două strigări consecutive se va acorda un interval de maxim 2 (două) minute. Strigările se vor face de către președintele comisiei.

Președintele comisiei repetă de trei ori prețul acceptat de ofertant și dacă niciun alt ofertant nu acceptă prețul strigat, bunul se adjudecă ofertantului care a oferit prețul cel mai mare și declară închisă ședința de licitație.

Se declară câștigător al licitației ofertantul care a licitat (oferit) cea mai mare redevență. Se completează procesul verbal de licitație ce va fi semnat de către comisia de evaluare și de către ofertant, comunicându-li-se acestora o copie după acesta. Se consemnează, dacă este cazul, refuzul semnării procesului-verbal de adjudecare de către unul din participanți.

În cazul în care există oferte ale redevenței egale între ofertanții clasati pe primul loc, se va relua procedura de licitație publică.

În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație în procesul-verbal și se va organiza o nouă licitație.

În procesul-verbal de adjudecare vor fi consemnați pașii de licitație, așa cum au fost ei anunțați, prin strigare, în cadrul ședinței de licitație de către ofertanți, începând de la prețul de pornire al licitației.

Orice încercare a unui ofertant sau acțiunile corelate ale acestora care au drept scop perturbarea ședinței de licitație poate avea ca rezultat respingerea ofertei și descalificarea ofertantului respectiv, iar licitația va continua fără acest ofertant.

După ședința de licitație toate documentele licitației se vor arhiva la sediul organizatorului licitației.

Procesul-verbal de adjudecare a licitației împreună cu anexele sale reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice deschise cu strigare, cu adjudecare la cel mai bun preț. Acesta se va întocmi în mai multe exemplare, respectiv:

- un exemplar pentru organizatorul licitației;
- câte un exemplar ofertanților participanți la licitație.

În procesul verbal al licitației se vor consemna ofertantul a cărui ofertă de preț a fost declarată câștigătoare.

Pe baza modului de desfășurare a licitației, a evaluării ofertelor, comisia întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de licitație și operațiunile efectuate, elementele esențiale ale ofertelor propuse, motivele desemnării ofertantului câștigător, sau în cazul în care nu a fost desemnat

câștigător niciun ofertant, cauzele respingerii pe care-l înaintează reprezentantului autorității publice, respectiv Primarului Comunei Reditu.

În cazul câștigătorului licitației, garanția se transferă, la cerere, în contul redevenței. În situația în care câștigătorul licitației nu încheie contractul de concesiune în termen de 10 zile calendaristice de la adjudecare, garanția de participare nu se mai restituie, iar ofertantul va avea interdicția de a participa la o altă licitație ulterioară, organizată de Consiliul Local al Comunei Reditu/Comuna Reditu. În acest caz se va organiza o nouă licitație.

În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna aceasta situație într-un proces-verbal și se va organiza o nouă licitație.

PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației. Toate documentele vor fi întocmite în limba română. În cazul în care Comuna Reditu și ofertantul-licitatorul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document, în cazul persoanelor fizice documentelor vor fi semnate de către persoana fizică sau de împuternicitul său, dacă este cazul.

PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două cereri de participare, însoțite de documentele de calificare și nu sunt eligibile;
- niciunul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației;
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale;
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de concesiune, licitatorul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

În cazul anulării licitației, organizatorul va comunica hotărârea de anulare, în scris, tuturor ofertanților participanți și se va proceda la restituirea garanțiilor de participare la licitație, integral.

UTILIZAREA CĂILOR DE ATAC

Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este imposibil, se vor rezolva de către instanțele judecătorești, 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 cărui

jurisdicție se află sediul proprietarului. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

DISPOZIȚII FINALE

Contractele de concesiune încheiate cu nerespectarea prevederilor din caietul de sarcini referitoare la preț, durată și destinație sunt lovite de nulitate.

Contractul de concesiune va cuprinde în mod obligatoriu prevederile din contractul-cadru, conform modelului anexat, parte integrantă la prezenta documentație, clauzele din caietul de sarcini și alte clauze convenite de părțile contractante în completarea celor din caietul de sarcini și fără să contravină obiectivelor concesiunii.

FORMULARUL NR 1- CERERE TIP DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
Operator economic

(denumirea/numele/adresa)

CĂTRE,

COMUNA REDIU,
sat REDIU, comuna REDIU, județul IAȘI
(denumirea organizatorului licitației și adresa completă)

Subsemnatul _____,
administrator _____ (asociat, _____ reprezentant)
al _____, vă rog să aprobați înscrierea la
licitația publică cu strigare organizată în data de _____, ora _____, pentru
concesiunea terenului situat la adresa: str. _____, nr. _____,
Comuna REDIU, jud. Iasi, în vederea desfășurării activității _____.
Anexez următoarele acte:

A. PENTRU PERSOANE JURIDICE:

- copie de pe actul de identitate a reprezentantului legal (administrator).;
- certificatul de înregistrare- copie legalizată;
- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, în original sau copie legalizată; copie de pe Actul Constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală copie legalizată;
- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul de stat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;
- dovada privind achitarea obligațiilor de plată la bugetul local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de serviciul de taxe și impozite cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al ofertantului, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al ofertantului din care să rezulte faptul că acesta nu este în litigiu cu concedentul, respectiv Comuna REDIU în legătură cu vreo licitație privind închirierea sau concesiunea, că nu a fost adjudecator al unei licitații și nu a mai încheiat contractul;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;
- dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare, în copie ;
- împuternicire pentru persoane care reprezintă ofertantul la licitație, în original, copie act de identitate.

B. PENTRU PERSOANE FIZICE AUTORIZATE

- copie de pe actul de identitate a titularului P.F.A.;
- copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz ;
- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, în original sau copie legalizată; copie de pe Actul Constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Inregistrare Fiscală copie legalizată;
- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul de stat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;
- dovada privind achitarea obligațiilor de plată la bugetul local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de serviciul de taxe și impozite cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al PFA, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al ofertantului din care să rezulte faptul că acesta nu este în litigiu cu concedentul, respectiv Comuna REDIU în legătură cu vreo licitație privind concesiune sau concesiunea, că nu a fost adjudecator al unei licitații și nu a mai încheiat contractul;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;
- dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare, în copie ;

D. PENTRU PERSOANE FIZICE

- copie de pe actul de identitate;
- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul de stat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;
- dovada privind achitarea obligațiilor de plată la bugetul local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de serviciul de taxe și impozite cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;
- declarație pe propria răspundere din care să rezulte faptul că acesta nu este în litigiu cu concedentul, respectiv Comuna REDIU în legătură cu vreo licitație privind închirierea sau concesiunea, că nu a fost adjudecator al unei licitații și nu a mai încheiat contractul;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;
- dovada achitării tarifului de participare și a garanției de participare, în copie.

Data: _____

Semnătura (ștampila)

SECȚIUNEA a IV-a

CONTRACT CADRU

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA REDIU
Tel/fax:0232/254040.
e-mail:registratura@primariarediu.ro

Nr. _____

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între: **UAT COMUNA REDIU** cu sediul în satul REDIU, comuna REDIU, județul Iași, tel./fax0232/254040, având codul fiscal 4540348, reprezentată prin **dl Ioan-Cristinel Condrea**, având funcția de primar, în calitate de **PROPRIETAR (CONCEDENT)**, pe de o parte,

și
_____, cu domiciliul/sediul în _____, tel./fax: _____, număr de înregistrare/serie și nr. act de identitate _____, cod fiscal/CNP _____, cont RO _____ deschis la Trezoreria _____, reprezentată prin _____, având funcția de _____, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,
la data de _____, la sediul concedentului din sat Reditu, comuna Reditu, județul Iași, în temeiul HCL nr. _____, a procesului-verbal de adjudecare nr. _____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. (1) Obiectul contractului de concesiune îl reprezintă terenul în suprafața totală de 182 mp, situat în intravilanul comunei Reditu, jud. Iași, înscris în cartea funciară nr. 74712 UAT Reditu, identificat cu nr. cadastral 74712, amplasată în T 7/ P10/, teren aparținând domeniului privat al comunei Reditu, județul Iași.

(2) Terenul prevăzut la art.1, alin.1 este destinat pentru activități economice.

(3) Bunul concesionat nu este scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de 49 de ani, de la data semnării contractului.

(2) În cazul în care terenul ce face obiectul prezentului contract de concesiune este afectat de lucrări impuse de resistemizarea zonei sau pentru cazurile de interes public național sau local, concesionarul, la somația Comunei Reditu, va elibera terenul necondiționat, în termen de 60 de zile, de la primirea somației.

IV. REDEVENȚA

Art. 3. (1) Redevența este de 600lei/an, respectiv 50lei/lună și va fi indexată anual cu rata inflației, în condițiile legii.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4.(1) Pentru primul an de derulare a contractului, plata primei tranșe se va efectua în termen de 30 de zile de la data semnării contractului, suma de plată urmând a se calcula având în vedere perioada dintre momentul semnării contractului și data de 30 iunie.

(2) Plata se poate face fie la casieria unității, fie prin transfer bancar, pe baza notificării de plată emisă de către Primăria Comunei Reditu, în contul Municipiului Iași, deschis la Trezoreria

(3) Redevența prevăzută la art. 3 se va plăti semestrial, în lei, la cursul de schimb al B.N.R. din ziua efectuării plății, după cum urmează:

- până la 30 iunie pentru semestrul I
- până la 31 decembrie pentru semestrul II

(4) Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0,01 % /zi de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plata redevenței anuale ce depășesc 180 de zile, să se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5. DREPTURILE CONCESIONARULUI

1. În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului.

2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

3. Concesionarul beneficiază de drept de preempțiune în cazul în care Consiliul Local va decide vânzarea terenului și a construcțiilor existente. Vânzarea se va face prin hotărâre distinctă, în baza unei evaluări actualizate, cu respectarea dispozițiilor legale.

Art. 6. DREPTURILE CONCEDENTULUI

1. Concedentul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

2. Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.

3. 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.

4. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească, fără întârziere, o justă despăgubire.

5. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.7. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

1. Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii.
2. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.
3. Concesionarul are obligația ca, în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune
4. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
 - a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
 - b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
5. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.
6. La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
7. În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
8. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente 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.
9. Pe toată perioada de derulare a contractului, concesionarul nu va putea cesa, subînchiria/subconcesiona, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.
10. Concesionarul nu va depozita pe terenul închiriat produse toxice sau inflamabile și nu va perturba, prin activitatea sa, normele de conviețuire în comun.
11. La încetarea contractului, să predea, pe baza unui proces verbal de predare-primire, imobilul luat în concesiune în termen de 10 zile lucrătoare, în bună stare (cel puțin în aceleași condiții în care l-a primit), mai puțin uzura normală datorată folosinței.
12. Să nu schimbe destinația imobilului luat în concesiune și să înștiințeze imediat concedentul despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.
13. Să nu aducă modificări terenului luat în concesiune decât cu acordul scris al concedentului.

14. Să comunice concedentului orice modificare a datelor sale de identificare sau alte modificări intervenite care ar influența cuantumul chiriei și activitatea desfășurată, în termen de 10 zile de la data modificării.

15. Să comunice concedentului, cu cel puțin 30 de zile, intenția sa de a elibera terenul pe care îl deține în concesiune.

Art.8 .OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

(1) Să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare-primire.

(2) Concedentul are obligația de a nu tulbura pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință și să îl asigure pe acesta contra oricărei evicțiuni.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărei împrejurări de natură a afecta drepturile concesionarului în măsura în care aceste situații depind în tot sau în parte de voința sa.

(4) Să inițieze modificarea și completarea clauzelor contractuale prin acte adiționale ori de câte ori apar elemente noi în baza normelor legale și să aducă la cunoștința concesionarului orice modificări sau orice alte informații referitoare la derularea contractului.

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

4. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

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

7. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 9. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) prin acordul ambelor părților consemnat în scris, prin act adițional;

b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract.

În privința obligației de restituire a bunului dat în concesiune, contractul încheiat constituie titlu executoriu la expirarea termenului, conform prevederilor art. 1809, alin. 2 din noul Cod civil.

c) prin denunțarea unilaterală de către oricare dintre părți, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 30 de zile calendaristice anterior datei dorite pentru încetare.

La împlinirea termenului de preaviz, obligația de restituire a bunului devine exigibilă, iar contractul de concesiune încheiat în condițiile prevăzute la art. 1809, alin. (2) din noul Cod civil, după caz, constituie, în condițiile legii, titlu executoriu cu privire la această obligație.

d) prin reziliere: pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor de către o parte; rezilierea va opera de drept, printr-o simplă notificare, fără nici un fel de alte formalități sau intervenție a instanței de judecată (pact comisoriu);

e) desființarea titlului concedentului: desființarea dreptului care permitea concedentului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de concesiune.

Cu toate acestea, concesiunea va continua să producă efecte și după desființarea titlului concedentului pe durata stipulată de părți, fără a se depăși un an de la data desființării titlului concedentului, însă numai dacă concesionarul a fost de bună-credință la încheierea locațiunii.

f) imposibilitatea folosirii imobilului

Dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, concesiunea încetează de drept.

Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, concesionarul poate, după împrejurări, să ceară fie rezilierea locațiunii, fie reducerea proporțională a chiriei.

Atunci când bunul este doar deteriorat, concesiunea continuă, fiind aplicabile dispozițiile 871 din noul Cod civil.

În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parțială de folosire a bunului este fortuită, concesionarul nu are drept la daune-interese.

g) înstrăinarea imobilului dat în concesiune

Dacă bunul dat în concesiune este înstrăinat, dreptul concesionarului este opozabil dobânditorului, după cum urmează:

- a) în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dacă concesiunea a fost notată în cartea funciară;
- b) în cazul imobilelor neînscrise în cartea funciară, dacă data certă a concesiunii este anterioară datei certe a înstrăinării;

h) schimbarea destinației imobilului luat în concesiune.

IX. NOTIFICĂRI

Art. 10(1) Orice notificare se va face în scris și va fi transmisă la adresele părților menționate în preambul, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificările verbale nu se iau în considerare.

Adresă Concedent: Comuna Rediu
Sat Rediu, comuna Rediu, județul Iași
Tel., Fax: 0232-254.040
Adresă Concesionar:

(2) Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

(3) Concedentul este obligat să anunțe în scris concesionarului orice schimbare a adresei sau a oricărei alte date de identificare, cu cel puțin 5 zile înainte de a se produce.

(4) Concesionarul nu este responsabil dacă din orice motiv concedentul nu poate primi notificările scrise la adresa specificată mai sus.

X. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art. 11 Prezentul contract va putea fi modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți.

XI. FORȚA MAJORĂ

Art. 12(1) Părțile contractante sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării, executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale în caz de forță majoră, pe toată durata existenței acesteia; prin forță majoră se înțelege un eveniment sau evenimente independente de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului care fac executarea prezentului contract pentru oricare dintre părțile contractante imposibilă, evenimente precum: război, cutremur, inundații majore, embargo.

(2) Cazul de forță majoră exonerează părțile de răspundere, în condițiile legii și a notificării în scris, în termen de 5 zile de la apariția sa, către cealaltă parte. Documentele probatorii vor fi prezentate în termen de 15 zile de la data apariției forței majore, certificate de entitățile abilitate prin lege.

(3) În cazul în care forța majoră durează mai mult de 30 de zile calendaristice, oricare dintre părțile contractante va putea notifica celeilalte părți încetarea de drept a contractului, fără ca aceasta să-i datoreze daune interese.

XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 13(1) Părțile vor depune toate diligențele pentru rezolvarea oricăror conflicte legate de sau decurgând din prezentul contract pe cale amiabilă.

(2) Orice conflict în legătură cu sau decurgând din prezentul contract care nu a fost rezolvat pe cale amiabilă se va rezolva de către instanțele judecătorești competente din circumscripția cărora este situat imobilul ce face obiectul prezentului contract.

XIII. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art. 14 Documentele contractului sunt:

1. planul de amplasament al imobilului;
2. procesul verbal de predare – primire ;
3. procesul verbal de licitație;
4. documentele de eligibilitate;
5. acte adiționale, dacă este cazul.

XIV. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

Art. 15(1) Concesionarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, dacă nu dovedește că a survenit fortuit.

(2) Concedentul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă concesionarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al concedentului.

(3) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al concedentului, acesta poate alege să ceară concesionarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către concesionar.

(4) În cazul în care nu a avut acordul prealabil al concedentului, concesionarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.

(5) Concesionarul care, la încheierea contractului, cunoștea cauza de evicțiune nu are dreptul la daune-interese.

(6) Concedentul nu este ținut să-l garanteze pe concesionar de tulburarea cauzată prin fapta unui terț care nu pretinde vreun drept asupra bunului, afară numai dacă tulburările începute înaintea predării bunului împiedică pe concesionar să-l preia.

(7) Dacă concesionarul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe concedent, acesta din urmă poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului.

(8) Neachitarea de către concesionar la termenul de scadență a redevenței aferentă a 180 de zile dă dreptul concedentului de a proceda, pe cale unilaterală, la rezilierea contractului de concesiune fără a fi necesară punerea în întârziere sau alte acte premergătoare, respectiv fără intervenția instanței de judecată.

XV. CARACTERUL EXECUTORIU AL CONTRACTULUI

Art. 16 Contractul de concesiune constituie titlu executoriu pentru plata redevenței la termenele și în modalitățile stabilite în prezentul contract, cât și în privința obligației de restituire a bunului dat în concesiune.

XVI. SUBCONCESIUNEA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 17 (1) Concesionarului îi este interzisă subconcesiunea totală sau parțială a imobilului luat în concesiune unei alte persoane.

(2) Concesionarului îi este interzis să cedeze concesiunea în tot sau în parte unei alte persoane.

XVII. LITIGII

Art. 18 Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența judecătoriei din circumscripția unde se află terenul.

XVIII. ALTE CLAUZE

Art. 19(1) Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, precum și cu toate reglementările legale în vigoare referitoare la concesiune.

(2) Dreptul de concesiune se vor înscrie în Cartea Funciară, pe cheltuiala concesionarului.

(3) Prezentul contract va fi încheiat în formă autentică, prin mijlocirea unui notar public, în conformitate cu prevederile art. 888 și art. 1244 Cod Civil, pe cheltuiala concesionarului.

Prezentul contract a fost încheiat azi, _____ la sediul concedentului, în 2(două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă, având aceeași forță juridică fiecare, având un număr _____ pagini fiecare.

CONCEDENT,
UAT COMUNA REDIU
PRIMAR,
CONDREA IOAN-CRISTINEL

CONCESIONAR,
(.....)

Anexa NR. 2 la Contractul de concesiune nr. din

**PROCES VERBAL DE
PREDARE - PRIMIRE AMPLASAMENT (TEREN+CLĂDIRI)**

În conformitate cu prevederile art. 8 alin. 1 din contractul de concesiune nr. din, încheiat între Comuna Reditu, în calitate de proprietar și în calitate de concesionar,

s-a procedat azi, la predarea terenului în suprafață de 182 mp, identificat prin nr. cad 74712 și a clădirilor existente pe teren, identificate cu nr. cadastrale 74712-C1, 74712-C2, 74712-C3, conform planului de amplasament, anexa nr. 1 la contractul de concesiune.

La limita terenului se găsesc următoarele rețele de utilități:

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de alimentare cu gaz
- rețea electrică
- canalizare.

**AM PREDAT,
UAT COMUNA REDITU,
PRIMAR,**

AM PRIMIT,

.....



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iasi

LOC: IASI, STR COSTACHE NEGRI NR. 48 COD POSTAL: 700071 TEL: 0232/316797

Nr.cerere	136153
Ziua	02
Luna	07
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 74712 / UAT Reditu

TEREN Intravilan

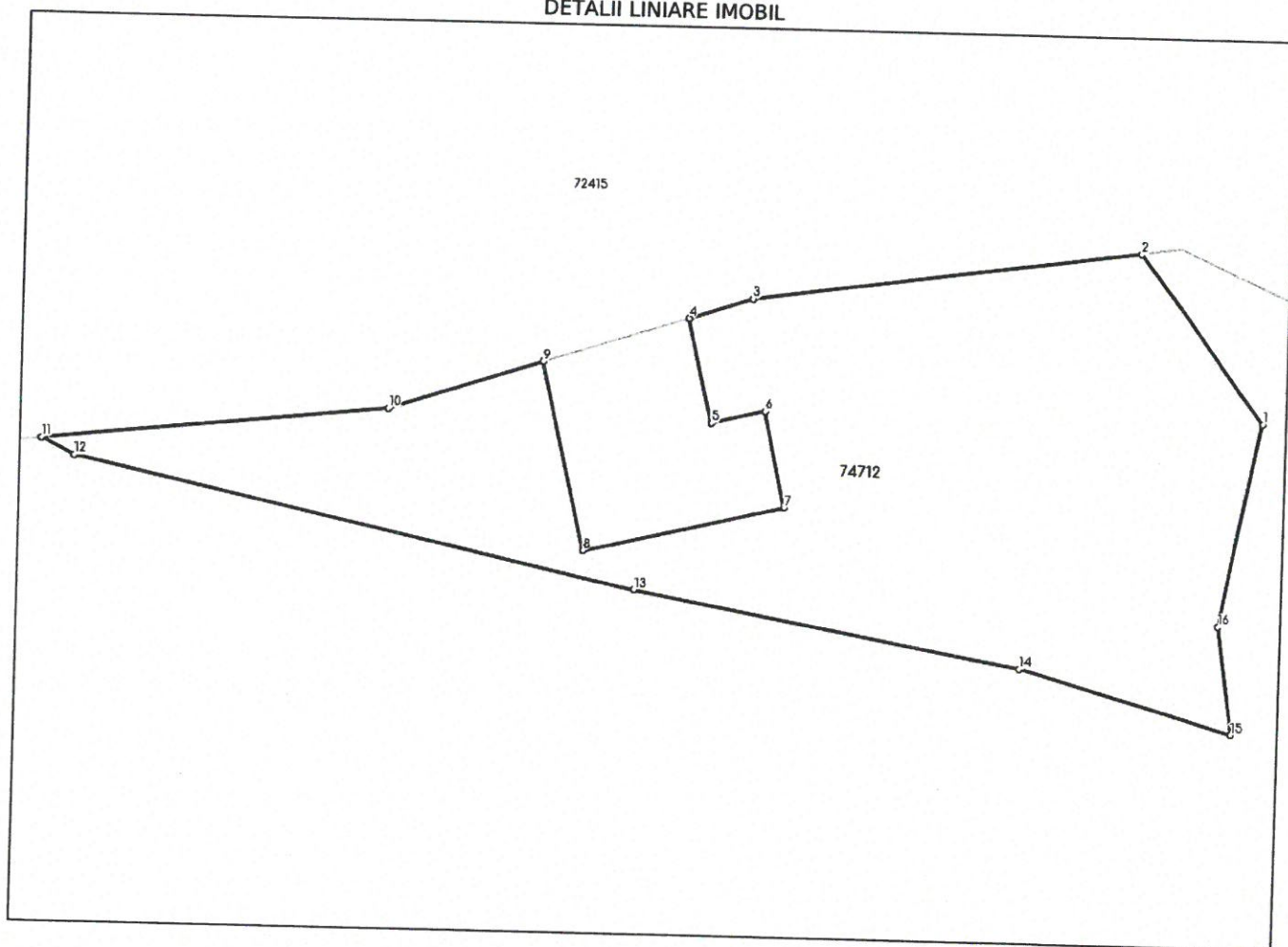
Adresa: Jud. Iasi, UAT Reditu, Loc. Reditu, Sos Valea Reditului, Nr. 413A

Comuna/Oraș/Municipiu: Reditu

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
74712	182	Imobil neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	182	7	10/1	
	TOTAL:		182			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
1	2	5.642
2	3	10.407
3	4	1.792
4	5	2.881
5	6	1.478
6	7	2.64
7	8	5.494
8	9	5.175
9	10	4.344
10	11	9.31
11	12	1.008
12	13	15.392
13	14	10.518
14	15	5.971
15	16	2.936
16	1	5.573

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI IASI la data: 02-07-2025
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

DUMITRU DANIEL DASCALU

Incadrare în zonă
scara 1:500





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iasi
Adresa: LOC: IASI, STR COSTACHE NEGRI NR. 48 COD POSTAL: 700071 TEL:
0232/316797

Nr.cerere	136153
Ziua	02
Luna	07
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE

(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA REDIU

Domiciliul Jud. Iasi, UAT Reditu, Loc. Reditu, Sos Valea Reditului, Nr. 425

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **136153** din data **02-07-2025**, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare și in consecință, imobilul a fost inregistrat provizoriu in evidența OCPI IASI cu numărul cadastral

1) **74712**, Loc. Reditu, Sos VALEA REDIULUI, Nr. 413A, Jud. Iasi, UAT Reditu, tarlăua 7, parcela 10/1, in suprafață măsurată de 182 mp și suprafață din acte 182 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI IASI la data: 02-07-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
DUMITRU DANIEL DASCALU

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 74712 Redit

Nr. cerere	136153
Ziua	02
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191018470



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Redit, Loc. Redit, Sos Valea Rediului, Nr. 413A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74712	182	Imobil neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
136153 / 02/07/2025	
Act Administrativ nr. 52_HCL, din 26/06/2025 emis de CONSILIUL LOCAL REDIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 76_PAD, din 02/07/2025 emis de Ilie Codrin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 76_ANEXE, din 02/07/2025 emis de Ilie Codrin; Act Administrativ nr. 11945_ADEVERINTA, din 02/07/2025 emis de PRIMARIA COMUNEI REDIU; Act Administrativ nr. 11946_FISCAL, din 02/07/2025 emis de PRIMARIA COMUNEI REDIU;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	
1/1	
1) COMUNA REDIU , Domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

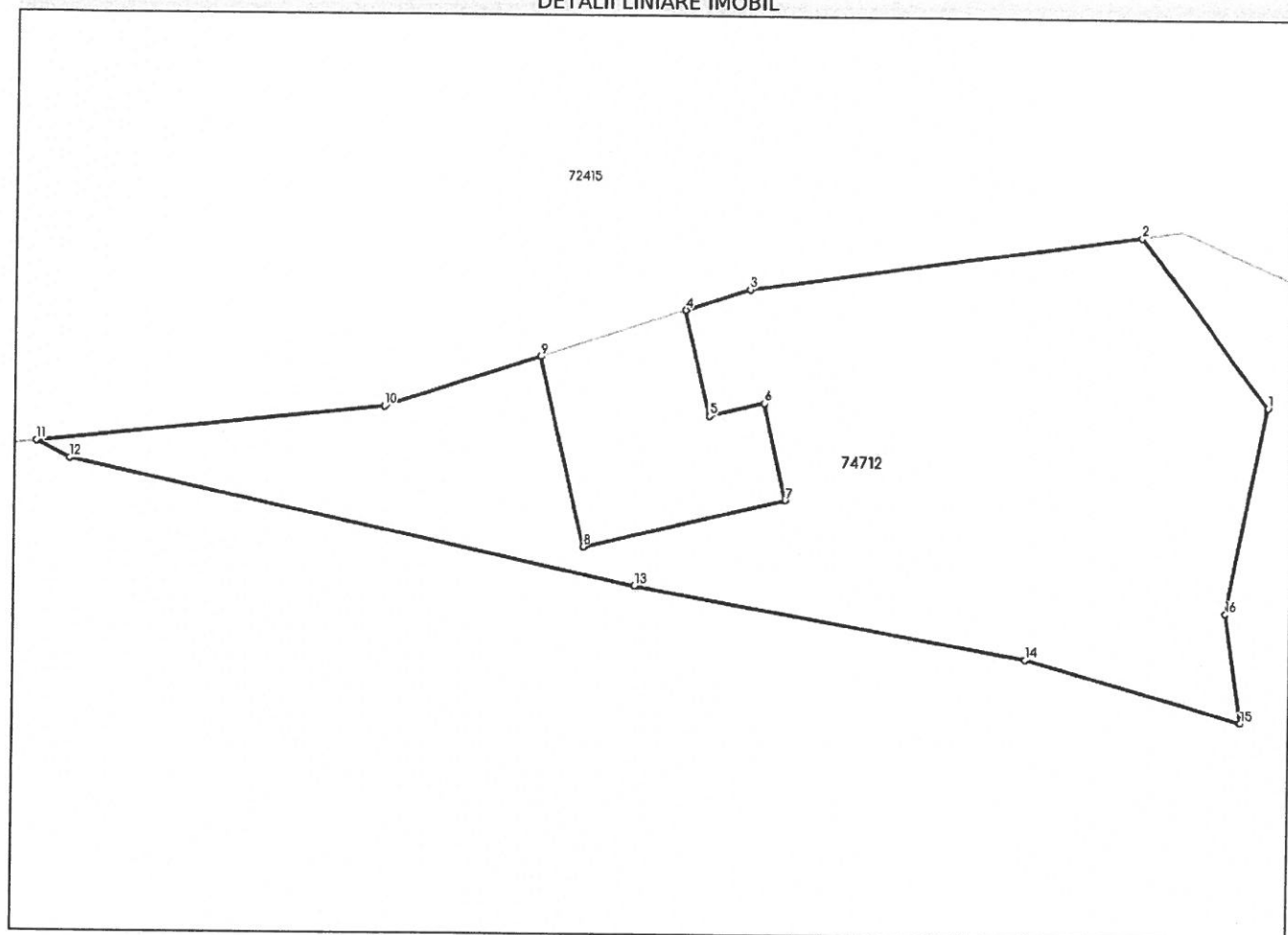
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74712	182	Imobil neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	182	7	10/1	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.642
2	3	10.407
3	4	1.792
4	5	2.881
5	6	1.478
6	7	2.64

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	5.494
8	9	5.175
9	10	4.344
10	11	9.31
11	12	1.008
12	13	15.392
13	14	10.518
14	15	5.971
15	16	2.936
16	1	5.573

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

02-07-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
MARIUS GRUMĂZESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



100191018470

Incheiere Nr. 136153 / 02-07-2025



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iasi

Dosarul nr. 136153 / 02-07-2025

INCHEIERE Nr. 136153

Registrator: Ionel Panainte

Asistent: MARIUS GRUMĂZESCU

Asupra cererii introduse de COMUNA REDIU privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.11946_FISCAL/02-07-2025 emis de PRIMARIA COMUNEI REDIU;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.76_ANEXE/02-07-2025 emis de Ilie Codrin;
- Act Administrativ nr.11945_ADEVERINTA/02-07-2025 emis de PRIMARIA COMUNEI REDIU;
- Act Administrativ nr.52_HCL/26-06-2025 emis de CONSILIUL LOCAL REDIU;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.76_PAD/02-07-2025 emis de Ilie Codrin;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 74712
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA REDIU, Domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 74712 UAT Rediu;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA REDIU

ILIE CODRIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

02-07-2025

Registrator,

Ionel Panainte

Asistent Registrator,

MARIUS GRUMĂZESCU

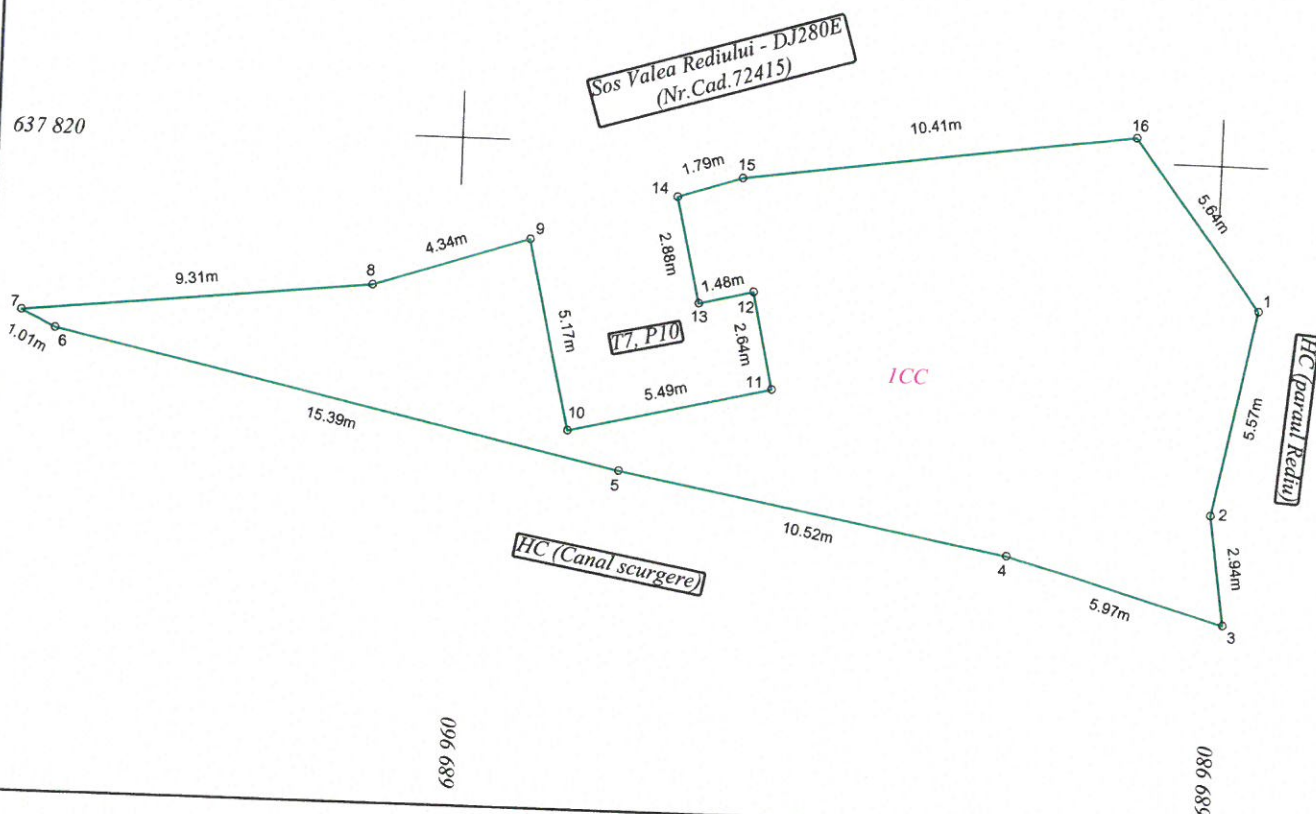
Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
74712	182 mp	sat. Rediu, sos. Valea Rediului, nr.413A, com. Rediu, Jud. Iasi, tarla 7, parcela 10/1
Cartea Funciara Nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	REDIU	



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categ. de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	CC	182	Imobil împrejmuit
Total		182	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața const. la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 182 mp
Suprafața din act = 182 mp

Executant: PJA Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale și corepondența acesteia cu realitatea din teren Ilie Codrin OCPI: B, IS, 0105 Gatus SRL ANCP: III, B, 2043 Location: Iasi Digitally signed by ILIE CODRIN Date: 2025.07.02 10:52:11 +03'00' Data..... Semnătura și ștampila	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Dumitru-Daniel Dascalu Digitally signed by Dumitru-Daniel Dascalu Ștampila BCPI Data..... Semnătura și parafa
---	---