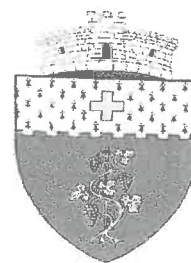




ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL

Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail:
primariaaroneanu@yahoo.com internet: <http://www.comunaaroneanu.ro>



Hotărârea nr. 48

[cu privire la aprobarea: „studiului de oportunitate, caietului de sarcini, raportului de evaluare, pentru concesiunea suprafeței de teren de 1129 mp, categoria pășune, identificată cadastral cu nr. 67845 și a suprafeței de 868 mp, categoria ape stătătoare, identificată cadastral cu nr. 67765, în vederea amenajării unor spații de cazare, restaurant, terasă și parcare”]

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ARONEANU,
legal constituit, întrunit la lucrările ședinței ordinare din data de 27 aprilie 2023,

având în vedere: referatele de specialitate înregistrate sub numărul 20.286 din 29.03.2023 al doamnei Cobjuc Delia – consilier juridic cu atribuții în domeniul achizițiilor publice (în temeiul Acordului de Cooperare încheiat cu Asociația Comunelor din România – Filiala Județeană Iași) și al doamnei Popa Ioana Anda, contabil-șef la Comuna Aroneanu, în temeiul Contractului de prestări servicii nr. 1.030 din 01.02.2023 încheiat între Comuna Aroneanu și Cabinet de Expertiză Contabilă Popa Ioana Anda, prin care se solicită Consiliului Local al comunei Aroneanu aprobarea: „studiului de oportunitate, caietului de sarcini, raportului de evaluare, pentru concesiunea suprafeței de teren de 1129 mp, categoria pășune, identificată cadastral cu nr. 67845 și a suprafeței de 868 mp, categoria ape stătătoare, identificată cadastral cu nr. 67765, în vederea amenajării unor spații de cazare, restaurant, terasă și parcare”, raport întocmit în temeiul art. 136 alin. (8) b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

luând act de: raportului de evaluare înregistrat cu nr. 7.065 din 04.07.2022 întocmit de către MATEI I. IULIANA – BIROU EXPERT TEHNIC JUDICIAR ȘI EXPERTIZĂ – EVALUATOR PROPRIETĂȚI IMOBILIARE; actualizarea raportului de evaluare înregistrată la sediul comunei Aroneanu sub nr. 3.026 din 28.03.2023; **proiectul de hotărâre înregistrat sub numărul 20.498 din 26.07.2022** cu privire la aprobarea propunerii mai sus menționate, proiect întocmit de către Primarul comunei Aroneanu, județul Iași, domnul Benoni Moruzi, în temeiul dispozițiilor art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ- **referatul de aprobare înregistrat sub nr. 20.285 din 29.03.2023** - ca instrument de prezentare și motivare întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre în temeiul art. 138 alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ; - **avizului comisiei „Juridică și disciplină”** înregistrat sub numărul **20.288 din 29.03.2023** - comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat, **avizului comisiei „Amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism”** înregistrat sub numărul **20.288 din 29.03.2023** - comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat; **avizului comisiei „Agricultură, activități economico - financiare”** înregistrat sub **20.288 din 29.03.2023** - comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat; **avizului comisiei „Activități social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie, muncă și protecția socială, protecția copilului”** de înregistrat sub numărul **20.288 din 29.03.2023** - comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat; avize emise în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. c) și art. 141 alin. (12) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ; avizului de legalitate emis pentru secretarul general al comunei Aroneanu, în temeiul prevederilor art. 243 lit. (a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

examinând prevederile legale specifice în materie, respectiv: art. 47, art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1), alin. (2) din Constituția României, republicată; art. 3 paragraful 2 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15.10.1985; ratificată prin Legea nr. 199/1997; art. 7 alin. (2), art. 150 alin. (1) lit. c) coroborat cu art. 159 și art. 167 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare; art. 1 alin. (2), art. 3, art. 9, art. 96, art. 98, art. 105, art. 106 coroborat cu art. 361 alin. (2) și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții; H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată, completată și republicată; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; Legea nr. 351/2001 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a – IV – a Rețeaua de localități;

ca urmare a competențelor stabilite prin: art. 129 alin. (2) lit. (c), alin. (6) lit. (b) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ;

în temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ și din considerentele prezentate adoptă următoarea

hotărâre

ART. 01. (1) Se aprobă documentațiile constând în Studiu de oportunitate, Caiet de sarcini și Raport de evaluare în vederea concesionării prin licitație a **suprafeței de teren de 1129 mp, categoria pășune, identificată cadastral cu nr. 67845 și a suprafeței de 868 mp, categoria ape stătătoare, identificată cadastral cu nr. 67765, în vederea amenajării unor spații de cazare, restaurant, terasă și parcare.**

(2) Documentațiile sunt prevăzute în Anexele care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 02. Suprafața de teren de **1129 mp**, având nr. cadastral **67845** se află în **domeniul privat al Comunei Aroneanu, județul Iași, la poziția nr. 70** din anexa la *Hotărârea Consiliului Local nr. 54 din 15.05.2020 cu privire la aprobarea inventarului domeniului privat al Comunei Aroneanu, județul Iași*, iar suprafața de teren de **868 mp**, având nr. cadastral **67765** se află în **domeniul privat al Comunei Aroneanu, județul Iași, la poziția nr. 52** din anexa la *Hotărârea Consiliului Local nr. 54 din 15.05.2020 cu privire la aprobarea inventarului domeniului privat al Comunei Aroneanu, județul Iași*.

ART. 03. (1) Se aprobă comisia de evaluare a ofertelor pentru concesionarea suprafețelor de teren mai sus menționate, în următoarea componență:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Locul de muncă	Funcția la locul de muncă	Funcția în cadrul comisiei
01.	Androne Eduard-Nelu	Comuna Aroneanu	Inspector	Președinte
02.	Cical Ionela	Comuna Aroneanu	Inspector	Membru
03.	Pleşcan Diana	Comuna Aroneanu	Consilier achiziții publice	Membru
04.	Popa Ioana-Anda	Comuna Aroneanu- contract de prestări servicii	Contabil	Membru
05.	Un reprezentant de la D.G.F.P. Iași	D.G.F.P. Iași	-----	Membru

(2) Secretariatul tehnico-administrativ al comisiei de evaluare pentru concesiunea terenurilor va fi asigurat de către doamna Pleșcan Diana - consilier achiziții publice în cadrul Comunei Aroneanu.

(3) Se desemnează, persoanele supleante, care pot fi numite în comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Locul de muncă	Funcția la locul de muncă
01.	Găleată Gheorghe	Comuna Aroneanu	Inspector
02.	Zamfirescu Eliza-Alexandra	Comuna Aroneanu	Inspector

(4) Se împuternicește primarul comunei Aroneanu să stabilească prin act administrativ înlocuirea unui titular cu unul dintre membrii supleanți, în condițiile legii, precum și să numească, la propunerea președintelui comisiei de evaluare, cooptarea în cadrul comisiei a unor experți externi.

ART. 04. Se stabilește nivelul minim al redevenței anuale astfel cum este stabilit în raportul de evaluare și caietul de sarcini anexă la prezentul proiect de hotărâre.

ART. 05. Neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului proiect de hotărâre atrage de partea celor vinovați răspunderea materială, civilă, administrativă, disciplinară, contravențională sau penală, după caz.

ART. 06. Copii de pe prezenta hotărâre se vor comunica Primarului și membrilor titulari și supleanți nominalizați mai sus pentru luarea la cunoștință și ducerea la îndeplinire; Instituției Prefectului județului Iași - Direcției controlul legalității actelor administrative, în vederea verificării legalității acesteia; altor persoane fizice sau juridice interesate, se aduce la cunoștință publică prin publicarea pe internet la adresa: www.comunaroneanu.ro. prin grija responsabilului desemnat în acest sens.

Adoptată astăzi, 27 aprilie 2023

Președinte de sedință,
Consilier local, Zlăvog Roxana

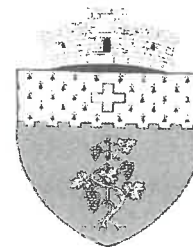


Vizat pentru legalitate – Pentru secretar general al comunei
Aroneanu - Elena Jeleanu

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 48/27.04.2023^1			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate o simplă o absolută o calificată^1)	27.04.2023	
2	Comunicarea către primar^2)	09.05.2023	
3	Comunicarea către prefectul județului^3)	09.05.2023	
4	Aducerea la cunoștința publică^4)+5)	09.05.2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual^4)+5)	09.05.2023	
6	Hotărârea devine obligatorie^6) sau produce efecte juridice^7), după caz	09.05.2023	
Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: ^1) Art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.“ ^2) Art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.“ ^3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ... ^4) Art. 197 alin. (4): „Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.“ ^5) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.“			



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL



Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: <http://www.comunaaroneanu.ro>

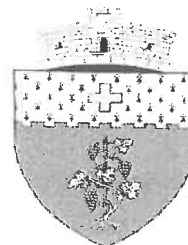
Studiu de oportunitate

**Pentru concesionarea suprafeței de teren de 1129 mp, categoria
pășune, identificată cadastral cu nr. 67845 și a suprafeței de 868 mp,
categoria ape stătătoare, identificată cadastral cu nr. 67765 în vederea**

***Amenajării unor spații de cazare, restaurant, terasă și
parcare***



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL



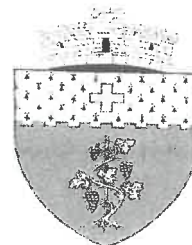
Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: [http : www.comunaaroneanu.ro](http://www.comunaaroneanu.ro)

CUPRINS

1. Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi concesionat
2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii
3. Nivelul minim al redevenței
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii
5. Durata estimată a concesiunii
6. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL



Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: <http://www.comunaaroneanu.ro>

1. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI CE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT

Imobilele ce urmează a fi concesionate sunt reprezentate de:

- imobilul în suprafață de 1129 mp, categoria pășune, identificat cadastral cu nr. 67845 din intravilanul comunei Aroneanu este alcătuit din suprafața de 448 mp situată în tarlăua nr. 58, parcela 1(1853/4), categoria de folosință pășune, suprafața de 498 mp situată în tarlăua nr. 58, parcela 1853/1, categoria de folosință pășune și suprafața de 183 mp situată în tarlăua nr. 58, parcela 1853/1, categoria de folosință pășune și

- imobilul în suprafață de 868 mp, categoria ape stătătoare, identificat cadastral cu nr. 67765 este situat în tarlăua nr. 58, parcela 1HB, în intravilanul Comunei Aroneanu.

Acestea aparțin domeniului privat al Comunei Aroneanu.

Bunurile care fac obiectul prezentului studiu de oportunitate nu sunt grevate de sarcini și nu sunt supuse garanției pentru creditori.

2. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII

Avantajele încheierii unui contract de concesiune pentru suprafețele de teren mai sus amintite, sunt următoarele:

- a. degrevarea Comunei Aroneanu de cheltuirea unor sume importante de bani pentru obținerea autorizațiilor de funcționare și exploatare;
- b. încasarea unor sume de bani din plata redevenței;
- c. crearea de noi locuri de muncă pentru locuitorii comunei;
- d. creșterea importanței economice a zonei.

3. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Cuantumul redevenței la concesionarea terenurilor se va stabili în ședința de Consiliu Local, pe baza raportului de evaluare efectuat. Valoarea expertizată se ridică la suma de 112.900 EURO (1 EURO – 4,9255 lei la data de 24.03.2023, conform Raportului de Evaluare întocmit de Matei Iuliana – Expert evaluator proprietăți imobiliare) pentru suprafața de teren de 1129 mp, categoria de folosință pășune, respectiv la suma de 22.568 EURO (1 EURO – 4,9255 lei la data de 24.03.2023, conform Raportului de Evaluare întocmit de Matei Iuliana – Expert evaluator proprietăți imobiliare) pentru suprafața de teren de 868 mp, categoria de folosință ape stătătoare. Rezultă că valoarea expertizată se ridică la suma de 135.468 EURO pentru întreaga suprafața de teren. (Totodată, se propune actualizarea anuală cu coeficientul de inflație raportat de Institutul Național de Statistică a nivelului redevenței).

Valoarea din expertiză reprezintă valoarea terenului, nu valoarea redevenței.

Conform art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "...Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente."

Se propune ca redevența pentru terenul concesionat să fie nu mai puțin de lei/an. Expresia „dar nu mai puțin de” este introdusă pentru a asigura un venit cert autorității locale chiar și în situația în care valoarea euro ar scădea sub cote nebănuite la momentul încheierii contractului. Dacă s-a făcut aplicarea clauzei „nu mai puțin de lei” actualizarea se va aplica la valoarea contractului exprimată în lei.

Întrucât valoarea expertizată este de 135.468 EURO pentru întreaga suprafața de teren și considerând o perioadă de recuperare a prețului de vânzare a terenurilor 25 ani, modul de calcul al redevenței este: $135.468 \text{ EURO} : 25 \text{ ani} = 5.418,72 \text{ Euro/an}$ respectiv suma de 26.689 LEI/an pentru întreaga suprafață de 1129 mp + 868 mp (aceasta fiind valoare minimă a redevenței).

4. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE SI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Pentru atribuirea contractului de concesiune propunem, în conformitate cu prevederile legale în materie, licitația publică deschisă.

Licitatia publică deschisă, oferă posibilități mai bune de valorificare eficientă a suprafeței de teren de 1129 mp, categoria pășune, identificată cadastral cu nr. 67845 și a suprafeței de 868 mp, categoria ape stătătoare, identificată cadastral cu nr. 67765. Terenurile sunt intravilane conform Planului Urbanistic Zonal.

5. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Propunem ca durata concesiunii să fie de 49 de ani de la data semnării contractului de concesiune.

6. TERMENE PREVIZIBILE ȘI PAȘII PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE

- aprobarea prezentului studiu de oportunitate;
- întocmirea și aprobarea caietului de sarcini, a costului acestuia, care nu trebuie să depășească costul multiplicării și al transmiterii și a contractului cadru de concesiune;
- întocmirea anunțului privind organizarea licitației;
- publicarea anunțului, în Monitorul Oficial al României, într-un cotidian de circulație națională și într-un cotidian de circulație locală. Anunțul se publică, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limita de depunere a ofertelor;
- derularea procedurii de licitație și stabilirea ofertei câștigătoare;
- în termen de trei zile lucrătoare de la stabilirea câștigătorului ofertanții trebuie informați în scris, cu confirmare de primire, de emiterea deciziei de atribuire a contractului de concesiune;
- Semnarea contractului de concesiune.

Adoptată astăzi, 27 aprilie 2023

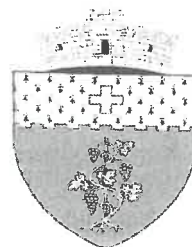
Președinte de sedință,
Consilier local, Zlăvoag Roxana

Vizat pentru legalitate – Pentru secretar general al comunei
Aroneanu – Elena Jeleanu





ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL



Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: [http : www.comunaaroneanu.ro](http://www.comunaaroneanu.ro)

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

**Pentru concesiunea suprafeței de teren de 1129 mp, categoria
pășune, identificată cadastral cu nr. 67845 și a suprafeței de 868 mp,
categoria ape stătătoare, identificată cadastral cu nr. 67765 în vederea**

***Amenajării unor spații de cazare, restaurant, terasă și
parcare***

CUPRINS

- I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL
- II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE
- III. CAIET DE SARCINI
- IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABOLARE SI PREZENTARE A OFERTELOR
- V. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE PRECUM SI PONDEREA LOR
- VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC
- VII. INFORMATII PRIVIND CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit 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.

Licitația

Anunțul licitației va fi publicat cu cel puțin 20 de zile înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția persoanelor interesate, într-o perioadă care nu va depăși 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute mai sus, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. În acest sens, Comuna Aroneanu va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu va să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. De asemenea precizăm că transmiterea răspunsului la orice clarificare se va face cu cel puțin 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Terenurile ce urmează a fi concesionate sunt reprezentate de suprafața de teren de 1129 mp, categoria pășune, identificată cadastral cu nr. 67845 și de suprafața de 868 mp, categoria ape stătătoare, identificată cadastral cu nr. 67765. Acestea aparțin domeniului privat al Comunei Aroneanu cu sediul în sat Aroneanu, comuna Aroneanu, județul Iasi având codul fiscal 4540038, tel/fax 0232/299255, adresa e-mail primariaaroneanu@yahoo.com.

Persoanele interesate în vederea participării la licitația pentru obiectivul – *Amenajare spații de cazare, restaurant, terasă și parcare*, pot solicita informații la sediul Comunei Aroneanu – compartiment Ghișeu Unic și compartiment Juridic și Achiziții publice.

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Concesionarea are loc ca urmare a inițiativei concedentului.

Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate, care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică concesionarea;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesionare și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesionării;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

Concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin hotărâre a Consiliului Local Aroneanu.

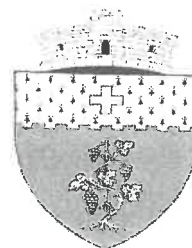
În baza studiului de oportunitate, concedentul elaborează caietul de sarcini al concesionării.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesionare sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesionare de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesionare de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL



Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: [http : www.comunaaroneanu.ro](http://www.comunaaroneanu.ro)

III. CAIET DE SARCINI

CUPRINS

1. INTRODUCERE
2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII
3. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII
4. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE
5. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

1. INTRODUCERE

Prezentul document reprezintă o invitație către toți cei care doresc să participe la licitația deschisă în vederea încheierii contractului de concesiune pentru concesiunea **suprafeței de teren de 1129 mp, categoria pășune, identificată cadastral cu nr. 67845 și a suprafeței de 868 mp, categoria ape stătătoare, identificată cadastral cu nr. 67765**, în vederea *Amenajării unor spații de cazare, restaurant, terasă și parcare*.

Angajamentele și programarea pentru vizitarea amplasamentului se vor face telefonic la numărul 0232/299255 sau la adresa de e-mail primariaaroneanu@yahoo.com.

Orice potențial concesionar trebuie să verifice exactitatea informațiilor cuprinse în caietul de sarcini și în documentația de atribuire a contractului.

Orice neînțelegere sau înțelegere eronată de către ofertant a unor termeni, clauze sau condiții din caietul de sarcini, din studiul de oportunitate nu este acceptată ca scuză de către concedent.

Principii care stau la baza atribuirii contractului de concesiune:

- a) **transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c) **proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit 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.

Legislație aplicabilă:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ;
- H.G.R. nr. 1.354/2001 publicată în M. Of. nr. 326/2002 privind atestarea domeniului public al județului Iași precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași – a se vedea anexa nr. 8 la hotărâre;

- H.G.R. nr. 48/2007 pentru modificarea si completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.354/2001 privind atestarea domeniului public al județului Iași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași – a se vedea anexa nr. 62 la hotărâre;
- O.U.G. 195 /2005 privind protectia mediului;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII

A. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA OBIECTULUI CONCESIUNII

Terenurile ce urmează a fi concesionate se află în domeniul privat al comunei Aroneanu și sunt reprezentate de:

- imobilul în suprafață de 1129 mp, categoria pășune, identificat cadastral cu nr. 67845 din intravilanul comunei Aroneanu este alcătuit din suprafața de 448 mp situată în tarla nr. 58, parcela 1(1853/4), categoria de folosință pășune, suprafața de 498 mp situată în tarla nr. 58, parcela 1853/1, categoria de folosință pășune și suprafața de 183 mp situată în tarla nr. 58, parcela 1853/1, categoria de folosință pășune și

- imobilul în suprafață de 868 mp, categoria ape stătătoare, identificat cadastral cu nr. 67765 este situat în tarla nr. 58, parcela 1HB, în intravilanul Comunei Aroneanu.

Terenurile ce fac obiectul prezentului caiet de sarcini nu sunt grevate de sarcini și nu sunt supuse garanției pentru creditori.

B. DESTINATIA BUNURILOR CE FAC OBIECTIVUL CONCESIUNII

Terenurile ce urmează a fi concesionate în vederea *Amenajării unor spații de cazare, restaurant, terasă și parcare*, se află în domeniul privat al comunei Aroneanu.

Planșa de reglementări cuprinsă în Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism se regăsesc în anexa nr. 4 la prezentul caiet de sarcini. Certificatul de urbanism se regăsește în anexa nr. 5.

C. CONDITIILE DE EXPLOATARE A CONCESIUNII SI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU URMARITE DE CATRE CONCESIONAR

În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii.

Avantajele încheierii unui contract de concesiune pentru suprafețele de teren mai sus amintite, sunt următoarele:

- degrevarea Comunei Aroneanu de cheltuirea unor sume importante de bani pentru obținerea autorizațiilor de funcționare și exploatare;
- încasarea unor sume de bani din plata redevenței;
- crearea de noi locuri de muncă pentru locuitorii comunei;
- creșterea importanței economice a zonei.

3. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

A. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

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 publică.

Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

În contractul de concesiune vor trebui precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

- a)** bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;
- b)** bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Procedura prin care, la momentul începerii proiectului, se realizează transferul terenului de la concedent la concesionar se va face în baza unui proces-verbal de predare încheiat între concedent și concesionar.

Procedura prin care la momentul finalizării proiectului, se realizează transferul obiectului concesiunii de la concesionar la concedent este tot în baza unui proces-verbal de predare și delimitare a bunurilor de retur de către concesionar către concedent.

Concesionarea se face în scopul *Amenajării unor spații de cazare, restaurant, terasă și parcare.*

Branșarea la utilitățile publice (energie electrică, apă curentă, canalizare și internet) cade în sarcina concesionarului și se va realiza în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune.

Cheltuielile de orice natură cu obținerea documentațiilor, avizele și autorizațiile pentru realizarea obiectivelor și ulterior, pentru autorizarea funcționării acestora sunt și rămân în sarcina concesionarului.

Amenajarea suprafețelor de teren conform Planului Urbanistic Zonal (umplutură pământ, amenajare gabioane) cade în sarcina concesionarului și se va realiza în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune.

B. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesionare, atât în faza de execuție a obiectivului de investiții cât și în faza desfășurării activităților propuse, cad în sarcina concesionarului.

Dintre obligațiile privind protecția mediului ce vor cădea în sarcina concesionarului enumerăm:

- să ceară acordul/avizul de mediu, conform prevederilor O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului, modificată;
- să respecte condițiile de refacere a cadrului natural în zonele de depozitare prevăzute în acordul și/sau autorizația de mediu și să garanteze, cu mijloace financiare, pentru aceasta;
- să depoziteze în mediul subteran deșeuri numai în cazul în care dețin acordul /avizului de mediu;
- să asigure exploatarea rațională, organizarea și amenajarea terenului, în funcție de capacitatea de refacere a acestuia;
- să sesizeze autoritățile pentru protecția mediului despre accidente sau activități care afectează ecosistemele terestre;
- să asiste persoanele împuternicite cu inspecția, punându-le la dispoziție evidența măsurătorilor proprii, toate documentele relevante și să le faciliteze controlul activităților;
- să suporte costul pentru repararea prejudiciului și înlăturarea urmărilor produse de acesta, restabilind condițiile anterioare producerii prejudiciului;

- informează autoritățile competente și populația în caz de eliminări accidentale de poluanți în mediu sau de accident major.

C. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a terenului concesionat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

D. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/ posibilitatea subconcesionării după caz

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona terenul, iar în acest sens va fi prevăzută o clauză în cuprinsul contractului de concesiune.

E. Condițiile în care concesionarul poate închiria sau subconcesiona bunul concesionat pe durata concesiunii

Concesionarul nu poate închiria sau subconcesiona bunul concesionat.

F. Durata concesiunii, ce nu poate depăși 49 ani

Propunem ca durata concesiunii să se facă pe o perioadă de 49 de ani, astfel încât investițiile efectuate de către concesionar să poată fi amortizate.

G. Redevență minimă și modul de calcul al acesteia

Modul de calcul al redevenței se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenurilor în condițiile de piață.

Cuantumul redevenței la concesionarea terenurilor se va stabili în ședința de Consiliu Local, pe baza raportului de evaluare efectuat. Valoarea expertizată se ridică la suma de 112.900 EURO (1 EURO – 4,9255 lei la data de 24.03.2023, conform Raportului de Evaluare întocmit de Matei Iuliana – Expert evaluator proprietăți imobiliare) pentru suprafața de teren de 1129 mp, categoria de folosință pășune, respectiv la suma de 22.568 EURO (1 EURO – 4,9255 lei la data de 24.03.2023, conform Raportului de Evaluare întocmit de Matei Iuliana – Expert evaluator proprietăți imobiliare) pentru suprafața de teren de 868 mp, categoria de folosință ape stătătoare. Rezultă că valoarea expertizată se ridică la suma de 135.468 EURO pentru întreaga suprafața de teren. (Totodată, se propune actualizarea anuală cu coeficientul de inflație raportat de Institutul Național de Statistică a nivelului redevenței).

Valoarea din expertiză reprezintă valoarea terenului, nu valoarea redevenței.

Conform art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții “...*Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.*”

Se propune ca redevența pentru terenul concesionat să fie nu mai puțin de lei/an. Expresia „*dar nu mai puțin de*” este introdusă pentru a asigura un venit cert autorității locale chiar și în situația în care valoarea euro ar scădea sub cote nebănuite la momentul încheierii contractului. Dacă s-a făcut aplicarea clauzei „nu mai puțin de lei” actualizarea se va aplica la valoarea contractului exprimată în lei.

Întrucât valoarea expertizată este de 135.468 EURO¹ pentru întreaga suprafață de teren și considerând o perioadă de recuperare a prețului de vânzare a terenurilor 25 ani, modul de calcul al redevenței este: 135.468 EURO:25 ani = **5.418,72 Euro/an** respectiv suma de **26.689 LEI/an** pentru întreaga suprafață de 1129 mp + 868 mp (aceasta fiind valoare minimă a redevenței).

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita actualizarea redevenței contractului, situație în care în cuprinsul contractului de concesiune va fi prevăzută o clauză în acest sens.

Actualizarea prețului – redevenței - contractului de concesiune se va face anual, în fiecare lună ianuarie, cu coeficientul de inflație raportat de Institutul Național de Statistică.

H. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de către concedent

Concesionarul are obligația de a face dovada plății a garanției de participare și a garanției de mediu.

- **Garanția pentru participare**

Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în cuantum de **26.689 lei**, valabilă până la deschiderea ofertelor.

Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de concesiune.

Garanția pentru participare se exprimă în lei sau într-o valută liber convertibilă și poate fi constituită în următoarele forme:

- scrisoare de garanție bancară în favoarea autorității contractante;
- ordin de plată în contul autorității contractante;
- lichidități și/sau titluri de valoare, depuse la casieria autorității contractante.

Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.

Autoritatea contractantă are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- își retrace oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

¹ 1 EURO – 4,9255 lei la data de 24.03.2023

- oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul refuză să semneze contractul de concesiune în termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii.

Garanția pentru participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se returnează de către autoritatea contractantă în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune.

În situația în care concedentul sau autoritățile de mediu se vor preleva de prevederile menționate mai sus concesionarul, în termen de 30 de zile calendaristice, este obligat să completeze suma până la limita inițială.

Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către autoritatea contractantă în termen de 10 zile lucrătoare de la solicitarea scrisă.

Concesionarul este obligat să constituie o sumă în lei echivalentă cu redevența totală anuală cu titlu de garanție, pe care trebuie să o depună în termen de 90 de zile calendaristice de la data semnării contractului.

- ***Garanția financiară de prevalare a sumelor datorate de către concesionar concedentului cu titlul de redevență și/sau penalități sau daune de întârziere.***

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, suma de **26.689 LEI**.

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

Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute mai sus duce la denunțarea unilaterală a contractului de către concedent, fără niciun preaviz din partea acestuia și cu obligația concesionarului la plata unei despăgubiri egală cu redevența anuală către concedent.

- ***Garanția de mediu***

Concesionarul este obligat să constituie o sumă cu titlu de garanție de mediu în cuantum de **26.689 LEI** pe care trebuie să o depună în termen de 90 de zile calendaristice de la data semnării contractului.

Scopul constituirii garanției este acoperirea eventualelor prejudicii aduse mediului înconjurător cu ocazia construirii obiectivelor sau cu ocazia funcționării acestora, după caz.

Cuantumul prejudiciului, culpa concesionarului și raportul de cauzalitate se vor stabili de către autoritățile de mediu specializate în domeniu.

În situația în care concedentul sau autoritățile de mediu se vor preleva de prevederile menționate mai sus concesionarul, în termen de 30 de zile calendaristice, este obligat să completeze suma până la limita inițială.

Garanțiile se pot constitui prin scrisoare de garanție bancară, prin virament la casieria Comunei Aroneanu sau prin consemnarea sumei respective într-un cont separat la dispoziția concedentului.

I. CONDIȚIILE SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

- Protejarea secretului de stat – nu este cazul.
- Materiale cu regim special – nu este cazul.
- Condiții de siguranță în exploatare – conform prevederilor legale în materie.
- Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz – nu este cazul.
- Protecția mediului – conform prevederilor O.U.G. 195/2005.
- Protecția muncii – conform prevederilor legale în materie.
- Condiții impuse de acorduri și convențiile internaționale la care România este parte – nu este cazul.

4. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

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

Orice ofertă valabilă pentru o perioadă mai mică decât cea menționată mai sus va fi respinsă de comisia de evaluare ca fiind necorespunzătoare.

Concesionarul are obligația de a menține oferta valabilă până la deschiderea ofertelor.

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ofertanților, în circumstanțe excepționale, înainte de expirarea perioadei de valabilitate a ofertei, prelungirea acestei perioade.

În cazul extinderii perioadei de valabilitate a ofertei perioada de valabilitate a garanției pentru participare va fi prelungită în mod corespunzător. În orice situație autoritatea contractantă nu are dreptul de a solicita prelungirea perioadei de valabilitate a ofertei cu mai mult de 30 de zile.

Ofertantul are obligația de a comunica autorității contractante dacă este sau nu este de acord cu prelungirea perioadei de valabilitate a ofertei.

Ofertantul care nu este de acord cu prelungirea perioadei de valabilitate a ofertei se consideră că și-a retras oferta, fără ca acest fapt să atragă pierderea garanției pentru participare.

5. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc, în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent. În această situație, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

PREZENTAREA OFERTELOR

Limba de redactare

Oferta, precum și documentele anexate la aceasta trebuie să fie redactate în limba română. Documentele emise de instituții/organisme oficiale din țara în care candidații străini sunt rezidenți vor fi prezentate în limba în care acestea au fost emise, cu condiția ca acestea să fie însoțite de o traducere autorizată în limba română.

Ofertantul trebuie să prezinte oferta financiară și documentele de calificare în copie. Documentele care sunt solicitate în original, vor fi prezentate în formă originală.

Copiile trebuie să fie tipărite sau scrise cu cerneală neradiabilă și vor fi semnate pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de concesiune. În cazul

documentelor emise de instituții/organisme oficiale abilitate în acest sens documentele respective trebuie să fie semnate și parafate conform prevederilor legale.

Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de persoana/persoanele autorizată/autorizate să semneze documentele. Autorizarea reprezentantului/reprezentanților trebuie să fie confirmată printr-o **împuternicire** scrisă care va însoți oferta. În cazul în care, din motive obiective, ofertantul nu are posibilitatea de a prezenta în original anumite documente emise de instituții/organisme oficiale, comisia de evaluare are obligația de a stabili o dată limită pentru demonstrarea conformității copiilor prezentate cu originalul.

Sigilarea și marcarea

Ofertanții transmit ofertele lor în **plic sigilat, unul exterior și unul interior**, care se înregistrează, în ordinea primirii, precizându-se data și ora. **Plicul exterior trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa ofertantului**, pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschise, în cazul în care oferta este declarată întârziată. **Plicul exterior trebuie să fie marcat de asemenea, cu inscripția "A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA..., ORA..."**. Dacă plicul exterior nu este marcat conform celor de mai sus, unitatea administrativ teritorială nu își asumă nicio responsabilitate pentru rătăcirea documentelor de calificare.

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

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

ELABORAREA OFERTELOR

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

- **Data limită și modalități pentru depunerea ofertei**

Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită și înregistrată de către autoritatea contractantă până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

Ofertele pot fi transmise prin poștă sau depuse direct de către ofertant la adresa indicată în anunțul licitației. Indiferent de modalitatea de depunere/transmitere ofertantul își asumă riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră.

- **Modificarea și retragerea ofertei**

Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta înainte de data și ora licitației, sub sancțiunea pierderii garanției pentru participare.

- **Deschiderea ofertelor**

Oferta fiecărui participant va fi depusă într-un plic exterior conținând datele de identificare ale ofertantului.

Pentru persoane juridice – Plicul exterior va conține:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul **conform anexei nr. 1;**
- b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, **conform anexei nr. 2;**
- c) copie după actul constitutiv al societății (statut/contract);
- d) copie după certificatul de înregistrare fiscală emis de către Oficiul Registrul Comerțului ;de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului;
- e) ultimul bilanț contabil înregistrat la administrația financiară (în cazul societăților comerciale); Declarația Unică pentru anul 2021 în cazul Intreprinderilor Individuale/ Persoana fizică autorizată;
- d) certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de bugetul de stat, emis de ANAF, în formă originală;
- e) certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii nici față de bugetul local, emis de primăria în raza căreia ofertantul își are sediul, în formă originală;
- f) actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;
- g) copie xerox după chitanțele care atestă plata **caietului de sarcini** (în cuantum de 100 lei) și a **garanției de participare** depuse (în cuantum de **26.689 LEI**);
- h) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- i) declarație notarială, din care să reiasă că în cazul atribuirii contractului de concesiune, se obligă să realizeze pe terenul concesionat și să dea în exploatare în termen de 5 ani de la semnarea contractului o investiție în domeniul în care se vizează încheierea contractului de concesiune, sub sancțiunea rezilierii acestuia.

Plicul interior va conține **Oferta financiară conform anexei nr. 3** și va fi sigilat. Acest plic va conține oferta propriu –zisă și va fi semnată de ofertant. Oferta va cuprinde durata de exploatare a terenului și redevența în lei/an

Pentru persoanele fizice – Plicul exterior va conține:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul **conform anexei nr. 1;**
- b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări **conform anexei nr. 2;**
- c) copie după actul de identitate;
- d) copie xerox după chitanțele care atestă plata **caietului de sarcini** (în quantum de 100 lei) și a **garanței de participare** depuse (în quantum de **26.689 LEI**);
- e) actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;
- f) certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de bugetul de stat, emis de ANAF, în formă originală;
- g) certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii nici față de bugetul local, emis de primăria în raza căreia ofertantul își are sediul, în formă originală;
- h) declarație notarială, din care să reiasă că în cazul atribuirii contractului de concesiune, se obligă să realizeze pe terenul concesionat și să dea în exploatare în termen de 5 ani de la semnarea contractului o investiție în domeniul în care se vizează încheierea contractului de concesiune, sub sancțiunea rezilierii acestuia.

Observație: Impozitele și taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eşalonări etc.) de către organele competente nu se consideră obligații exigibile de plată, în măsura în care s-au respectat condițiile impuse la acordarea înlesnirilor.

Plicul interior va conține **Oferta financiară conform anexei nr. 3** și va fi sigilat. Acest plic va conține oferta propriu –zisă și va fi semnată de ofertant. Oferta va cuprinde durata de exploatare a terenului și redevența în lei/an.

Deschiderea ofertelor se va face de către comisia de evaluare la data și în locul indicate în anunțul licitației. Orice ofertant are dreptul de a fi prezent, prin reprezentanții săi, la deschiderea ofertelor. Nici o ofertă nu poate fi respinsă la deschidere, cu excepția ofertelor care se returnează nedeschise.

După deschidere plicurilor exterioare, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal de deschidere care urmează să fie semnat atât de către membrii comisiei, cât și de către reprezentanții ofertanților care sunt prezenți la deschiderea ofertelor. Fiecare membru al comisiei de evaluare și fiecare ofertant care a semnat procesul-verbal de deschidere au dreptul de a primi o copie de pe acesta. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în cuprinsul caietului de sarcini. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte

valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Oferte întârziate. Oferta care este depusă/transmisă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită în anunțul licitație/negociere ori care este primită de către unitatea administrativ teritorială după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Oferte alternative. Ofertantul nu are dreptul de a depune, în plus față de oferta de bază, și alte oferte, denumite oferte alternative.

Oferta comună. Este interzisă asocierea mai multor persoane juridice în vederea depunerii unei oferte comune.

Interdicția de a depune mai multe oferte .

Ofertantul nu are dreptul de a depune decât o singură ofertă. Orice ofertă pentru care se constată nerespectarea prevederilor caietului de sarcini va fi respinsă.

Confidențialitate

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

Unitatea administrativ teritorială are obligația de a păstra confidențialitatea asupra oricărei informații privind ofertantul, a cărei dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestuia de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale.

Comisia de evaluare nu are dreptul de a dezvălui ofertanților sau altor persoane neimplicate oficial în procedura de atribuire a contractului de concesiune informații legate de propria activitate până când nu a fost comunicat rezultatul aplicării procedurii respective.

Fraudă și corupție

Ofertantul nu are dreptul de a influența sau de a încerca să influențeze comisia de evaluare în procesul de examinare și evaluare a ofertelor sau în decizia de stabilire a ofertei câștigătoare, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune.

Niciun ofertant nu are dreptul de a contacta comisia de evaluare asupra niciunei probleme legate de oferta sa, din momentul deschiderii ofertelor până în momentul atribuirii contractului de concesiune.

Comisia de evaluare are obligația de a exclude orice ofertant în cazul în care se dovedește că acesta a fost sau este angajat în practici corupte ori frauduloase în legătură cu procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune.

Examinarea

Fiecare ofertant trebuie să îndeplinească condițiile stabilite în documentația de atribuire referitoare la calificare, precum și cerințele referitoare la oferta financiară. Ofertele vor fi examinate de către comisia de evaluare.

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. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia. Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant

În cazul unei oferte care are o redevență aparent neobișnuit de mare în raport cu bunurile concesionate, comisia de evaluare are obligația de a solicita, în scris și înainte de a lua o decizie de respingere a acelei oferte, detalii și precizări pe care le consideră relevante cu privire la ofertă, precum și de a verifica răspunsurile care justifică redevența respectivă.

Comisia de evaluare

Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesionării bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare are dreptul de a respinge o ofertă în oricare dintre următoarele cazuri:

- oferta nu respectă cerințele prevăzute în documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;
- ofertantul nu transmite în perioada precizată de către comisia de evaluare clarificările solicitate;

- ofertantul modifică, prin clarificările pe care le prezintă, conținutul propunerii financiare, cu excepția situației în care modificarea este determinată de corectarea erorilor aritmetice;

- oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru autoritatea contractantă;

- explicațiile solicitate nu sunt concludente și/sau nu sunt susținute de documentele justificative cerute de comisia de evaluare.

Corectarea erorilor. Singura modificare a conținutului propunerii financiare care este permisă în ofertă, este corectarea eventualelor erori aritmetice.

Erorile aritmetice se corectează după cum urmează:

- dacă există o discrepanță, redevența unitară și redevența totală (care este obținută prin multiplicarea redevenței unitare – pe teren - cu cantitatea totală), se va lua în considerare redevența unitară, iar redevența totală va fi corectată în mod corespunzător;

- dacă există o discrepanță între litere și cifre, se va lua în considerare valoarea exprimată în litere, iar valoarea exprimată în cifre va fi corectată în mod corespunzător.

Comisia de evaluare are dreptul de a corecta erorile aritmetice numai cu acceptul ofertantului.

Dacă ofertantul nu acceptă corectarea acestor erori, oferta sa va fi considerată necorespunzătoare și în consecință, va fi respinsă de către comisia de evaluare.

Criteriul aplicat

Criteriul pe baza căruia se atribuie contractul de concesiune este ***nivelul cel mai mare al redevenței***.

În cazul în care doi sau mai mulți ofertanți oferă același preț, pentru aceeași perioadă de exploatare a terenului, comisia de evaluare va ține cont de ordinea depunerii ofertelor. Astfel, va fi declarată câștigătoare oferta care a fost înregistrată prima la registratura Comunei Aroneanu, județul Iași, dovadă fiind ștampila de intrare-ieșire a instituției, aplicată pe plicul ofertantului, ce conține numărul de înregistrare, data și ora.

Evaluarea ofertelor

Evaluarea ofertelor și în urma acestei evaluări, stabilirea ofertei câștigătoare se realizează de către comisia de evaluare, avându-se în vedere criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de concesiune.

Clasamentul pe baza căruia se stabilește oferta câștigătoare este ordinea descrescătoare a redevenței.

Stabilirea ofertei câștigătoare

Oferta câștigătoare stabilită de către comisia de evaluare va fi ***"oferta cu nivelul cel mai mare al redevenței"***.

Atribuirea contractului de concesiune
Comunicarea privind rezultatul aplicării

Unitatea administrativ teritorială va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii în cel mult trei zile lucrătoare de la data procedurii la care comisia de evaluare a stabilit oferta câștigătoare.

În cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare comunicarea va preciza dacă oferta a fost respinsă și care sunt motivele respingerii, iar în cazul în care a fost admisă, va indica numele ofertantului câștigător, precum și caracteristicile și avantajele relative ale ofertei câștigătoare față de oferta respectivului ofertant necâștigător.

Unitatea administrativ teritorială are dreptul de a nu furniza anumite informații referitoare la atribuirea contractului de concesiune care ar putea fi cuprinse în ansamblul informațiilor pe care autoritatea contractantă trebuie să le furnizeze, și anume în situația în care această furnizare:

- ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale și, implicit, ar fi contrară interesului public;
- ar prejudicia interesele comerciale ale ofertanților, inclusiv cele ale ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- ar prejudicia concurența loială între ofertanți.

În cazul ofertantului câștigător comunicarea va preciza faptul că oferta sa a fost declarată câștigătoare și că acesta este invitat în vederea încheierii contractului de concesiune.

Dreptul unității administrativ teritoriale de a anula procedura concesiunii

Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute pentru atribuirea contractului de concesiune ;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor .

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea

obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

De asemenea, unitatea administrativ teritorială are dreptul de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune numai dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii respective și atribuirea și în următoarele circumstanțe:

- niciunul dintre ofertanți nu este eligibil, nu a îndeplinit condițiile de calificare prevăzute în documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;
- au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv oferte care:
- fie sunt depuse după data limită de depunere a ofertelor;
- fie nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele prevăzute în documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;
- fie conțin în propunerea financiară prețuri despre care comisia de evaluare a demonstrat că nu sunt rezultatul liberei concurențe;
- fie conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru unitatea administrativ teritorială;
- circumstanțe excepționale afectează procedura pentru atribuirea contractului de concesiune sau este imposibilă încheierea contractului.

Poate fi exclus dintr-o procedură pentru atribuirea contractului și respectiv nu este eligibil, orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

- este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori este într-o situație similară cu cele menționate anterior, reglementată prin lege;
- face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în stare de faliment;
- nu și-a îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale.
- furnizează informații false în documentele prezentate;
- a comis o gravă greșală în materie profesională sau nu și-a îndeplinit obligațiile asumate printr-un alt contract de concesiune, în măsura în care autoritatea contractantă poate aduce ca dovadă mijloace probante în acest sens.

Persoanele fizice sau juridice, care au participat în orice fel la întocmirea documentației pentru elaborarea și prezentarea ofertei sau care fac parte din comisia de evaluare constituită pentru atribuirea contractului de concesiune, nu au dreptul să aibă calitatea de ofertant, ofertant asociat și nici de subcontractant (inclusiv angajat al acestora, cu carnet de muncă sau pe bază de convenție civilă), sub sancțiunea nulității contractului în cauză.

Decizia de anulare nu creează vreo obligație a unității administrativ teritoriale față de ofertanți, cu excepția returnării garanției pentru participare.

- **Încheierea contractului de concesiune**

Unitatea administrativ teritorială are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de evaluare. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate atrage după sine plata daunelor-interese care se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

Redevențele unitare prevăzute în oferta care a fost stabilită ca fiind câștigătoare sunt ferme, concesionarul neavând posibilitatea de a modifica oferta care se va constitui ca parte integrantă a contractului de concesiune.

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

V. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE PRECUM SI PONDEREA LOR

Criteriul pe baza căruia se atribuie contractul de concesiune este nivelul cel mai mare al redevenței.

VI. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

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

VII. INFORMATII PRIVIND CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

A se vedea contractul de concesiune anexat.

Adoptată astăzi, 27 aprilie 2023

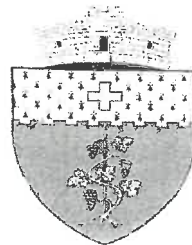
Președinte de ședință,
Consilier local, Zlăvog Roxana



Vizat pentru legalitate – Pentru secretar general al comunei
Aroneanu - Elena Jeleanu



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
PRIMAR



Nr. de înregistrare din

Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: <http://www.comunaaroneanu.ro>

CONTRACTUL CADRU DE CONCESIUNE

A. – Părțile contractante:

ART. 01. Comuna Aroneanu, cu sediul social în sat Aroneanu, strada Aron Vodă nr. 47, comuna Aroneanu, județul Iași, cod fiscal 4540038, cont RO31TREZ40621A300530XXXX deschis la Trezoreria Mun, Iași, cod poștal 707020, reprezentată prin primar și contabilul, asistați de consilierul juridic....., pe de o parte, în calitate de **concedent**,

și

..... cu sediul social în localitatea, stradanr. bl., scara, ap. cod poștal, număr de înregistrare la Registrul Comerțului, Cod Unic de Înregistrare, Cont deschis la, pe de altă parte, în calitate de **concesionar**, prin administrator, am procedat astăzi, data de mai sus, la încheierea prezentului contract.

B. Obiectul contractului:

ART. 02. 2.1. - Obiectul contractului îl constituie concesiunea **suprafeței de teren de 1129 mp, categoria pășune, identificată cadastral cu nr. 67845 și a suprafeței de 868 mp, categoria ape stătătoare, identificată cadastral cu nr. 67765** aparținând domeniului privat al comunei Aroneanu.

2.2. Terenul concesionat este delimitat în schița cadastrală anexă la prezentul contract, ce face parte integrantă din acesta. Schița cadastrală este semnată și ștampilată de către reprezentanții concesionarului și ai concedentului.

2.3. Terenul concesionat nu poate face obiectul urmăririi și/sau executării silite pentru debite restante ale concesionarului de orice natură.

C. Scopul contractului:

ART. 03.

3.1. Concesiunea se face în scopul **Amenajării unor spații de cazare, restaurant, terasă și parcare.**

3.2. Branșarea la utilitățile publice (energie electrică, apă curentă, canalizare și internet) cade în sarcina concesionarului și se va realiza în termen de 12 luni de la data semnării prezentului contract.

3.3. Cheltuielile de orice natură cu obținerea documentațiilor, avizele și autorizațiile pentru realizarea obiectivelor și ulterior, pentru autorizarea funcționării acestora sunt și rămân în sarcina concesionarului.

3.4. Amenajarea suprafețelor de teren conform Planului Urbanistic Zonal cade în sarcina concesionarului și se va realiza în termen de 12 luni de la data semnării prezentului contract.

D. Prețul contractului - redevența:

ART. 04.

4.1. Prețul contractului îl constituie o **redevență anuală** reprezentând echivalentul în lei aEURO²/an, la cursul raportat de Banca Națională a României în prima zi lucrătoare a lunii în care se face plata, dar nu mai puțin delei.

4.2. Redevența se actualizează în luna ianuarie a fiecărui an cu coeficientul de inflație ce va fi comunicat de către Inspectoratul Național de Statistică.

4.3. Rezultatul actualizării redevenței se va confirma printr-un act adițional la prezentul contract, semnat de reprezentanții concedentului și ai concesionarului.

4.4. Pentru primul an actualizarea redevenței se va calcula numai la perioada cuprinsă între data contractării și 31 decembrie 2023.

4.5. Actualizarea se va aplica la valoarea în euro a contractului numai dacă nu s-a făcut aplicarea clauzei „nu mai puțin de lei” ca urmare a faptului că valoarea în euro s-a depreciat în comparație cu moneda națională a autorității contractante.

4.6. Dacă s-a făcut aplicarea clauzei „nu mai puțin de lei” actualizarea se va aplica la valoarea contractului exprimată în lei.

4.7. Plata redevenței se va face în perioada de 15-30 ianuarie a fiecărui an.

4.8. Pentru primul an de concesionare, plata redevenței se va face în termen de 20 de zile lucrătoare de la data semnării prezentului contract.

4.9. Cuantumul redevenței pentru primul an se va calcula proporțional cu numărul de zile calendaristice rămase de la semnarea contractului de concesionare până la sfârșitul anului.

4.10. Întârzierea la plată atrage calcularea de majorări de întârziere, în conformitate cu prevederile legale în materie pentru executarea creanțelor bugetare.

4.11. La momentul semnării prezentului contract cuantumul stabilit de art. 183 alin. 2 din Legea 207/2015 privind Codul de procedură fiscală pentru neachitarea la termen a obligațiilor fiscale este de 1% din cuantumul obligației fiscale datorate, calculată pentru fiecare lună de întârziere sau fracțiune de lună.

4.12. Cuantumul majorărilor de întârziere se vor modifica în funcție de prevederile legale care reglementează acest aspect, fără nici o altă confirmare din partea părților contractante.

4.13. În situația în care cursul Euro la momentul plății este sub nivelul celui din prima zi lucrătoare a anului pentru care se face plata, astfel cum va fi raportat de Banca Națională a României, concedentul va trebui să plătească echivalentul în lei ade EURO din prima zi lucrătoare.

4.14. Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la art. 4.1 - 4.14. duce la denunțarea unilaterală a contractului de către concedent, fără niciun preaviz din partea acestuia și cu obligația în sarcina concesionarului a plății unei despăgubiri egale cu redevența anuală către concedent.

² 1 EURO =LEI – la data încheierii contractului de concesiune – preț totallei

E. Garanția financiară de prevalare a sumelor datorate de către concedent concesionarului cu titlu de redevență și/sau penalități sau daune de întârziere:

ART. 05.

5.1. Concesionarul este obligat să constituie o sumă în lei echivalentă cu³ **EURO** cu titlu de garanție, pe care trebuie să o depună în termen de 90 de zile calendaristice de la data semnării contractului.

5.2. Dacă va fi necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile sau sumele datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

5.3. În situația în care concedentul se va preleva de prevederile art. 5.2., concesionarul, în termen de 30 de zile calendaristice, este obligat să completeze suma până la limita inițială.

5.4. Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la art. 5.1. - 5.3. duce la denunțarea unilaterală a contractului de către concedent, fără niciun preaviz din partea acestuia și cu obligația concesionarului la plata unei despăgubiri egală cu redevența anuală către concedent.

F. Garanția financiară de protecție a mediului:

ART. 6.

6.1. Concesionarul este obligat să constituie o garanție echivalentă cu⁴ **EURO**, pentru îndeplinirea obligațiilor privind protecția mediului, care pot apărea pe parcursul derulării contractului, sumă pe care o va depune în termen de 90 de zile calendaristice de la data semnării contractului.

6.2. Scopul constituirii garanției este pentru acoperirea eventualelor prejudicii aduse mediului înconjurător cu ocazia construirii obiectivelor sau cu ocazia funcționării acestora, după caz.

6.3. Cuantumul prejudiciului, culpa concesionarului și raportul de cauzalitate se vor stabili de către autoritățile de mediu specializate în domeniu.

6.4. În situația în care concedentul sau autoritățile de mediu se vor preleva de prevederile art. 6.2., concesionarul, în termen de 30 de zile calendaristice, este obligat să completeze suma până la limita inițială.

6.5. Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la art. 6.1 - 6.2 duce la denunțarea unilaterală a contractului de către concedent, fără niciun preaviz din partea acestuia și cu obligația concesionarului la plata unei despăgubiri egală cu redevența anuală către concedent.

G. Termenul încheierii contractului:

ART. 07.

7.1. Contractul se încheie pe o perioadă de 49 de ani.

H. Drepturile și obligațiile concedentului și ale concesionarului:

ART. 08.

8.1. Comuna Aroneanu se obligă să pună la dispoziția concesionarului **suprafața de teren de 1129 mp, categoria pășune, identificată cadastral cu nr. 67845 și suprafața de 868 mp, categoria ape stătătoare, identificată cadastral cu nr. 67765**, din punct de vedere fizic și juridic.

8.2. Concesionarul are dreptul să folosească terenul concesionat numai în scopul contractat.

³ 1 EURO =LEI – la data încheierii contractului de concesiune – preț totallei

⁴ 1 EURO =LEI – la data încheierii contractului de concesiune – preț totallei

8.3. concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii.

ART. 09.

9.1. Termenul de realizare a tuturor investițiilor este de 60 de luni începând cu data semnării contractului, conform graficului de execuție. Este interzisă prelungirea termenului din graficul de execuție, cu excepția cazurilor de forță majoră prevăzute și elaborate de lege. Neîndeplinirea este motiv de încetare a contractului.

9.2. Termenul poate fi prelungit până la 12 de luni.

9.3. Prolungirea termenului de realizare se va confirma printr-un act adițional la contractul de concesiune ce va fi semnat de reprezentanții concedentului și ai concesionarului.

9.4. Toate fosilele, monedele, obiectele de valoare sau orice alte vestigii sau obiecte de interes arheologic descoperite pe amplasamentul lucrării sunt considerate, în relațiile dintre părți, ca fiind proprietatea absolută a concedentului.

9.5. Concesionarul are obligația de a lua toate precauțiile necesare pentru a nu îndepărta sau deteriora obiectele prevăzute la clauza 9.4, iar imediat după descoperirea și înainte de îndepărtarea lor, de a înștiința concedentul despre această descoperire și de a îndeplini dispozițiile primite de la achizitor privind îndepărtarea acestora. Dacă din cauza unor astfel de dispoziții, concedentul suferă întârzieri și/sau cheltuieli suplimentare, atunci, prin consultare, părțile vor stabili:

- orice prelungire a duratei de execuție la care executantul are dreptul;
- totalul cheltuielilor suplimentare, care se va adăuga la prețul contractului.

9.6. Concedentul are obligația, de îndată ce a luat la cunoștință despre descoperirea obiectelor prevăzute la clauza 9.4, de a înștiința în acest sens organele de poliție și comisia monumentelor istorice.

9.7. Concesionarul are obligația de a edifica un spațiu de cazare, restaurant, piscină interioară și exterioară, grădină de vară, parc pentru copii, zonă de relaxare SPA și parcare., precum și de a remedia viciile ascunse cu atenția și promptitudinea cuvenită, în concordanță cu obligațiile asumate prin contract, inclusiv de a proiecta, în limitele prevăzute de prezentul contract.

9.8. Concesionarul are obligația de a supraveghea activitățile, de a asigura forța de muncă, materialele, instalațiile, echipamentele și toate celelalte obiecte, fie de natura provizorie, fie definitive, cerute de și pentru contract, în măsura în care necesitatea asigurării acestora este prevăzută în contract sau se poate deduce în mod rezonabil din contract.

9.9. Concesionarul este pe deplin responsabil pentru conformitatea, stabilitatea și siguranța tuturor operațiunilor executate precum și pentru procedeele de execuție utilizate.

9.10. Concesionarul are obligația de a respecta și executa dispozițiile concedentului în orice problemă, menționată sau nu în contract, referitoare la îndeplinirea obiectului contractului. În cazul în care concesionarul consideră că dispozițiile concedentului sunt nejustificate sau inoportune, acesta are dreptul de a ridica obiecții, în scris, fără ca obiecțiile respective să îi absolve de obligația de a executa dispozițiile primite, cu excepția cazului în care acestea contravin prevederilor legale.

9.11. Pe parcursul derulării proiectului de construire a unui spațiu de cazare, restaurant, piscină interioară și exterioară, grădină de vară, parc pentru copii, zonă de relaxare SPA și parcare concesionarul are obligația, în măsura permisă de respectarea prevederilor contractului, de a nu stânjeni inutil sau în mod abuziv:

- confortul riveranilor
- căile de acces, prin folosirea și ocuparea drumurilor și căilor publice sau private care deserveșc proprietățile aflate în posesia achizitorului sau a oricărei alte persoane.

9.12. Concesionarul va despăgubi concedentul împotriva tuturor reclamațiilor, acțiunilor în justiție, daunelor-interese, costurilor, taxelor și cheltuielilor indiferent de natura lor, pentru care responsabilitatea revine concesionarului.

9.13. Cu excepția unor clauze contrare prevăzute în contract, concesionarul este responsabil și va plăti consolidarea, modificarea sau îmbunătățirea, în scopul facilitării transportului materialelor, echipamentelor, instalațiilor sau altora asemenea, a oricăror drumuri sau poduri care comunică cu sau care se află pe traseul șantierului.

9.14. Pe parcursul execuției obiectivului de investiții concesionarul are obligația:

- de a evita, pe cât posibil, acumularea de obstacole inutile pe șantier;
- de a depozita sau reține orice utilaje, echipamente, instalații, surplus de materiale;
- de a aduna și îndepărta de pe șantier dărâmăturile, molozul sau lucrările provizorii de orice fel, care nu mai sunt necesare.

9.15. Concesionarul răspunde, potrivit obligațiilor care îi revin, pentru viciile ascunse ale obiectivului de investiții, ivite într-un interval de 24 luni, de la recepția lucrării și după împlinirea acestui termen, pe toată durata de existență a obiectivului de investiții.

9.16. Concesionarul se obligă de a despăgubi concedentul împotriva oricăror: reclamații și acțiuni în justiție, ce rezultă din încălcarea unor drepturi de proprietate intelectuală (brevete, nume, mărci înregistrate etc), legate de echipamentele, materialele, instalațiile sau utilajele folosite pentru sau în legătură cu obiectivul de investiții sau încorporate în acestea; și daune-interese, costuri, taxe și cheltuieli de orice natură, aferente.

9.17. La finalizarea obiectivului de investiții, concesionarul are obligația de a notifica, în scris, concedentului că sunt îndeplinite condițiile de recepție solicitând acestuia convocarea comisiei de recepție. Pe baza situațiilor de lucrări executate confirmate și a constatărilor efectuate pe teren, concedentul va aprecia dacă sunt întrunite condițiile pentru a convoca comisia de recepție, în cazul în care se constată că sunt lipsuri sau deficiențe, acestea vor fi notificate concesionarului, stabilindu-se și termenele pentru remediere și finalizare. După constatarea remedierii tuturor lipsurilor și deficiențelor, la o nouă solicitare a concesionarului, concedentul va convoca comisia de recepție.

9.18. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

9.19. Concesionarul are obligația de a notifica prompt concedentului despre toate erorile, omisiunile, viciile sau altele asemenea descoperite de el în proiect sau în caietul de sarcini pe durata îndeplinirii contractului.

ART. 10.

10.1. Concesionarului îi revin obligațiile contractuale referitoare la respectarea condițiilor de mediu, având responsabilitate integrală și exclusivă.

10.2. Concesionarului îi revin toate obligațiile referitoare la protecția civilă, gospodărirea apelor și apărarea împotriva dezastrelor și a poluărilor accidentale pentru terenul concesionat și pentru obiectivele edificate, având responsabilitate integrală și exclusivă.

ART. 11.

11.1. Concesionarul este obligat să facă plata redevenței și constituirea garanțiilor la termenele contractate.

11.2. Neplata la termen atrage calcularea de penalizări de întârziere – dobânzi - în conformitate cu prevederile prezentului contract și cu prevederile legale în materie.

ART. 12.

12.1 Concesionarului îi este interzisă subconcesionarea sau închirierea, în tot sau în parte, a terenului sau a construcțiilor edificate.

12.2. Concesionarului îi este interzisă cesionarea, în tot sau în parte, a drepturilor și obligațiilor prevăzute în prezentul contract.

12.3. Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii acestuia.

ART. 13.

13.1. La expirarea termenului de concesiune, concesionarul este obligat să predea în deplină proprietate și liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate.

13.2. Astfel, concesionarul are obligația de a preda bunurile de retur, care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului.

13.3. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul prezentului contract, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini (**suprafața de teren de 1129 mp, categoria pășune, identificată cadastral cu nr. 67845 și suprafața de 868 mp, categoria ape stătătoare, identificată cadastral cu nr. 67765**, orice alte bunuri imobile).

ART. 14.

14.1 La expirarea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a preda bunurile de preluare, dacă își manifestă concedentul această intenție.

14.2. Bunurile pot fi preluate numai în schimbul unei plăți compensatorii, egală cu valoarea contabilă actualizată a acestora.

14.3. Sunt bunuri proprii, bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii (orice alte bunuri mobile care prin uzul sau folosința acestora nu sunt parte integrantă a imobilelor – construcțiilor și/sau terenului).

ART. 15.

15.1. Concesionarul are obligația de a ridica bunurile proprii, în termen de 30 de zile calendaristice de la data încetării contractului de concesionare.

15.2. În cazul în care concesionarul refuză să ridice bunurile proprii sau nu le ridică, indiferent de cauze, în termenul stipulat art. 15.1. concedentul are dreptul de a le inventaria și a le conserva pe cheltuiala concesionarului.

ART. 16.

16.1. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a preda concedentului bunurile prevăzute la art. 13 - 14 libere de orice sarcini, în deplină proprietate.

16.2. Dacă încetarea contractului este la inițiativa concesionarului sau din culpa sa, acesta are obligația, pe lângă cea a predării bunurilor menționate la art. 13 - 14, și plata unei sume egală cu redevența anuală - cu titlu de daune.

16.3. Predarea și plata sumei se vor face în termen de 15 de zile calendaristice de la data intervenirii cauzei încetării.

ART. 17.

17.1. Concedentul are dreptul la primirea redevenței în termenul și în condițiile contractate.

17.2. În caz de neplată la termen, concedentul are dreptul și la sumele reprezentând penalizări de întârziere – dobânzi - calculate în conformitate cu prevederile prezentului contract și cu prevederile legale în materie.

17.3. Concedentul are dreptul să actualizeze anual prețul contractului (redevența) în funcție de coeficientul de inflație, astfel cum va fi comunicat de Inspectoratul Național de Statistică.

17.4. Rezultatul actualizării se va concretiza într-un act adițional la prezentul contract, semnat de ambele părți contractante. Semnarea actului adițional se va face până pe data de 15 februarie a fiecărui an calendaristic.

17.5. Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la art. 17.1 – 17.4 în termen de 30 de zile lucrătoare de la data ajungerii la scadență sau de la data împlinirii termenului de 15 februarie a fiecărui an, după caz, duce la denunțarea unilaterală a contractului de către concedent, fără niciun preaviz din partea acestuia și cu obligația concesionarului la plata unei despăgubiri egală cu redevența anuală către concedent.

ART. 18.

18.1. Concedentul are dreptul să verifice, pe toată perioada derulării contractului de concesiune, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar.

18.2. În acest scop, concesionarul are obligația de a acorda acces liber reprezentanților concedentului la oricare dintre obiective și de a furniza informațiile solicitate, inclusiv acte justificative.

ART. 19.

19.1. Concedentul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale, legate de interesul public național, județean sau local, după caz, în conformitate cu prevederile legale în materie.

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

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

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

19.5. Dezacordul nu poate, în niciun caz, să permită concesionarului să se sustragă de la obligațiile contractuale.

ART. 20.

20.1. Concesionarul are obligația de a asigura obiectivele prevăzute la art. 3.1. din contract la o firmă de specialitate agreată de acesta.

20.2. Neasigurarea bunurilor nu scutește concesionarul de îndeplinirea obligațiilor contractuale către concedent în situația în care acestea ar fi afectate de evenimente ce ar fi putut face obiectul unui contract de asigurări.

ART. 21.

21.1. Concesionarul are obligația de a plăti taxele și impozitele locale, în conformitate cu prevederile legale în materie.

21.2. La momentul semnării prezentului contract cade în sarcina concesionarului plata impozitului pe teren.

21.3. Modificările legislative care vor pune în sarcina concesionarului sau concedentului, după caz, sarcini fiscale suplimentare vor fi însușite de aceștia fără nici o altă confirmare.

I. Încetarea contractului de concesiune:

ART. 22.

22.1. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc, în afară de cazurile mai sus prevăzute, și în următoarele situații:

22.1.1. la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

22.1.2. în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

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

22.1.4. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

22.1.5. la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat;

22.1.6. în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare fără plata unei despăgubiri către concedent;

22.1.7. în cazul desființării dreptului de proprietate pentru teren al concedentului, prin renunțare fără plata unei despăgubiri către concesionar;

22.1.8. prin acordul părților contractante.

22.1.9. În ipoteza de la pct. 22.1.8. acordul concedentului se va manifesta prin act administrativ adoptat de autoritatea deliberativă a comunei Aroneanu, respectiv Consiliul Local.

J. Comunicările:

ART. 23.

23.1. Comunicările dintre părțile contractante se fac în scris prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin fax, prin telefon sau prin mijloace de comunicare electronice, în conformitate cu prevederile legale în materie.

23.2. Orice comunicare neconfirmată în scris de ambele părți nu este opozabilă.

K. Legea aplicabilă contractului și soluționarea litigiilor:

ART. 24.

24.1. Prezentul contract este reglementat de:

24.1.1. O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

24.1.2. Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ;

24.1.3. H.G.R. nr. 1.354/2001 publicată în M. Of. nr. 326/2002 privind atestarea domeniului public al județului Iași precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași – a se vedea anexa nr. 8 la hotărâre;

24.1.4. H.G.R. nr. 48/2007 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.354/2001 privind atestarea domeniului public al județului Iași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași – a se vedea anexa nr. 62 la hotărâre;

24.1.5. O.U.G. 195 /2005 privind protecția mediului;

24.1.6. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

24.1.7. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

24.2. Orice prevedere contractuală va fi interpretată în conformitate cu prevederile legale în materie ale statului român.

24.3. Neînțelegerile dintre concedent și concesionar se vor reglementa pe cale amiabilă iar dacă nu se ajunge la o soluție acceptată de ambele părți contractante, litigiul va fi soluționat de instanțele judecătorești competente din România.

Contractul de concesiune este încheiat în trei exemplare, din care unul s-a înmănat concesionarului și două au rămas în evidențele concedentului.

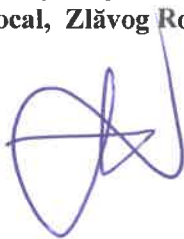
*Concedent,
Comuna Aroneanu prin:
Primar,*

*Contabil-șef,
Vizat pentru legalitate, Cons. Jr.,*

*Concesionar,
S.C.
Administrator*

Adoptată astăzi, 27 aprilie 2023

**Președinte de ședință,
Consilier local, Zlăvog Roxana**



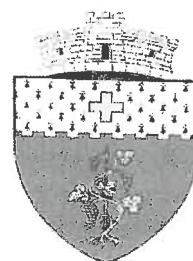
**Vizat pentru legalitate – Pentru secretar general al comunei
Aroneanu - Elena Jeleanu**





ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL

Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail:
primariaaroneanu@yahoo.com internet: http://www.comunaaroneanu.ro



Grafic de execuție de la semnarea contractului

Nr.crt.	Termen	Documente execuție lucrare
1.	2 luni	Certificat de urbanism
2.	12 luni	Autorizație de construire
3.	24 luni	Implementare 33% din devizul anexă la autorizația de construire
4.	36 luni	Implementare 66% din devizul anexă la autorizația de construire
5.	48 luni	Implementare 100% din devizul anexă la autorizația de construire
6.	58-60 luni	Obținerea Autorizației de finanțare pentru obiectivele

Adoptată astăzi, 27 aprilie 2023

Președinte de ședință,
 Consilier local, Zlăvog Roxana

Vizat pentru legalitate – Pentru secretar general al comunei
 Aroneanu - Elena Jeleanu



ANEXA NR. 1

OFERTANTUL

.....

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele:

2. Codul fiscal/CNP:

3. Adresa sediului/domiciliu:

4. Telefon:

Fax:

E-mail:

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare dacă este cazul:

(numarul, data si locul de înmatriculare / înregistrare)

6. Obiectul de activitate, pe domenii, dacă este cazul:

(în conformitate cu prevederile din statut)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:

(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

Ofertant,

.....

Semnătura

Adoptată astăzi, 27 aprilie 2023

**Președinte de ședință,
Consilier local, Zlăvoag Roxana**



**Vizat pentru legalitate – Pentru secretar general al comunei
Aroneanu - Elena Jeleanu**

ANEXA NR. 2

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Pentru concesiunea suprafeței de teren de 1129 mp, categoria pășune, identificată cadastral cu nr. 67845 și a suprafeței de 868 mp, categoria ape stătătoare, identificată cadastral cu nr. 67765 în vederea *Amenajării unor spații de cazare, restaurant, terasă și parcare*

Către,

PRIMARIA COMUNEI ARONEANU

Prin prezenta,

Subsemnatul/subscrisa

..... (numele si prenumele/denumirea ofertantului),

îmi manifest intenția fermă de participare la licitația publică organizată în vederea concesiunii suprafeței de teren de 1129 mp, categoria pășune, identificată cadastral cu nr. 67845 și a suprafeței de 868 mp, categoria ape stătătoare, identificată cadastral cu nr. 67765 în vederea *Amenajării unor spații de cazare, restaurant, terasă și parcare*, organizată în ședință publică la data ora de către Primăria comunei Aroneanu.

Am luat cunoștință condițiile licitației, precizate în caietul de sarcini, și îmi asum responsabilitatea respectării acestora.

Declar că înțeleg să mențin oferta valabilă timp de 90 de zile de la data desfășurării licitației.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor, voi participa sau voi desemna un reprezentant în baza unei procuri notariale.

Data

Ofertant

Semnătura

Adoptată astăzi, 27 aprilie 2023

**Președinte de ședință,
Consilier local, Zlăvog Roxana**



**Vizat pentru legalitate – Pentru secretar general al comunei
Aroneanu - Elena Jeleanu**

ANEXA NR. 3

OFERTANT

OFERTĂ DE PREȚ

Subsemnatul/subsemnata/subscrisa.....,
domiciliat(ă) în/având sediul în
legitimat(ă) cu C.I. seria nr. și CNP
...../având C.U.I./C.I.F. și
nr. de înregistrare la Registrul Comerțului
reprezentată de dl/dna., în calitate de
.....,
formulez prezenta

OFERTĂ DE PREȚ

În cadrul licitației publice din data de privind
concesionarea suprafeței de teren de 1129 mp, categoria pășune, identificată cadastral cu
nr. 67845 și a suprafeței de 868 mp, categoria ape stătătoare, identificată cadastral cu nr.
67765 în vederea *Amenajării unor spații de cazare, restaurant, terasă și parcare.*

Mă angajez ca, în cazul în care prezenta ofertă este stabilită câștigătoare, să închei
contractul de concesiune în termenul prevăzut de lege.

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă pentru o durată de 90 de zile de la
data stabilită pentru desfășurarea licitației.

Data

Ofertant

Semnătura

Adoptată astăzi, 27 aprilie 2023

Președinte de ședință,
Consilier local, Zlăvog Roxana

Vizat pentru legalitate – Pentru secretar general al comunei
Aroneanu - Elena Jeleanu



**MATEI IULIANA – BIROU EXPERT TEHNIC JUDICIAR SI EXPERTIZA
EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE**

Nr. ord.reg.com/an: 4080-10513/2000

C.I.F 23039980

Tel: 0757229648

Email: iuliana_matei07@yahoo.ro

431/27.03.2023

PROCES VERBAL PREDARE LUCRARE

**ACTUALIZARE Raport de evaluare privind TEREN INTRAVILAN, amplasat in
comnua Aroneanu, Județul Iași.**

Catre

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ARONEANU,

Prin prezenta va predau lucrarea :

**- Actualizare Raport de evaluare teren intravilan, comuna ARONEANU,
Județul Iași, de la data 28.06.2022 la data 24.03.2023.**

Datorită faptului că în perioada 28.06.2022 - 24.03.2023 condițiile de piață
nu s-au modificat simțitor, comparabilele au rămas valabile, actualizarea s-a
făcut în funcție de cursul valutar, respectiv 4,9457 lei la data de 28.06.2022 față
de 4,9255 lei la data de 24.03.2023.

***IN SCOPUL* unei eventuale tranzactii - concesiionare.**

PREDAT:

**IULIANA
MATEI**

Semnat digital de
IULIANA MATEI
Data: 2023.03.27
20:38:36 +03'00'

**IULIANA MATEI
Expert evaluator proprietati imobiliare
Membru ANEVAR**

PRIMIT:

**PRIMAR
BENONI MORUZI
PRIMAR COMUNA ARONEANU, JUDETUL IASI**

ANEXA NR. 1

ACTUALIZARE RAPORT EVALUARE TEREN INTRAVILAN CURS VALUTAR 24.03.2023 – 1 euro = 4,9255 lei

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Suprafata mp	Valoare de piață Euro/mp	Valoare de evaluare - lei	Valoare de evaluare - eur	Valoarea de concesiune	
							Lei/an	Euro/
1	TEREN INTRAVILAN ARONEANU PĂȘUNE	67845	1129,00	100,00	558.369	112.900	22.334	4516
		ACTUALIZARE	1129,00	100,00	556.089	112.900	22.243	4516
2	TEREN INTRAVILAN CONF PUZ ARONEANU HB	67765	868,00	26,00	111.614	22.568	4464	903
		ACTUALIZARE	868,00	26,00	111.158	22.568	4447	903
3	TEREN INTRAVILAN ARONEANU PĂȘUNE	67846	910,00	100,00	450.059	91.000	18.002	3640
		ACTUALIZARE	910,00	100,00	450.058	91.000	17.928	3640
4	TEREN INTRAVILAN CONF PUZ ARONEANU HB	67766	1093,00	26,00	140.547	28.418	5622	1137
		ACTUALIZARE	1093,00	26,00	139.973	28.418	5600	1137
5	TEREN INTRAVILAN ARONEANU PĂȘUNE	67848	1474,00	100,00	728.996	147.400	29.160	5896
		ACTUALIZARE	1474,00	100,00	726.018	147.400	29.040	5896
6	TEREN INTRAVILAN CONF PUZ ARONEANU HB	65858	1304,00	26,00	167.679	33.904	6707	1356
		ACTUALIZARE	1304,00	26,00	166.994	33.904	6679	1356
7	TEREN INTRAVILAN ARONEANU PĂȘUNE	65818	650,00	100,00	321.470	65.000	12.859	2600
		ACTUALIZARE	650,00	100,00	320.157	65.000	12.806	2600
8	TEREN EXTRAVILAN ARONEANU HB	66260	3695,00	26,00	475.133	96.070	19.005	3843
		ACTUALIZARE	3695,00	26,00	473.193	96.070	18.928	3843

IULIANA
MATEI

Semnat digital de
IULIANA MATEI
Data: 2023.03.27
20:39:26 +03'00'

**MATEI I. IULIANA – BIROU EXPERT TEHNIC JUDICIAR SI EXPERTIZA
EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE**

Nr. ord.reg.com/an: 4080-10513/2000

C.I.F 23039980

Tel: 0757229648

Email: iuliana_matei07@yahoo.ro

Nr : 387/1/28.06.2022

RAPORT DE EVALUARE

Proprietatea imobiliară funciară de tip

TEREN INTRAVILAN ARONEANU

Suprafața 1129,00 mp PĂȘUNE

NUMĂR CADASTRAL 67845

TEREN EXTRAVILAN ARONEANU

Suprafața 868,00 mp HB

NUMĂR CADASTRAL 67765

Amplasat în comuna ARONEANU, Județul IAȘI

Proprietari/ Beneficiari: PRIMĂRIA ARONEANU

Utilizatori: PRIMĂRIA ARONEANU

Data evaluării: 28.06.2022

Data raportului: 28.06.2022

Evaluator ANEVAR: MATEI IULIANA

IUNIE 2022

CUPRINS

I. INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI	5
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	6
1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	6
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICAROR ALȚI UTILIZATORI DESEMANȚI	6
3. SCOPUL EVALUĂRII	6
4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	6
5. TIPUL VALORII	7
6. DATA EVALUĂRII.....	7
7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	7
8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA.....	7
9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	8
9.1. IPOTEZE	8
9.2. Ipoteze speciale.....	9
10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
12. DESCRIEREA RAPORTULUI	10
13. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE.....	10
III. PREZENTAREA DATELOR.....	10
3.1. Identificarea proprietății evaluate și descrierea juridică.....	10
3.2. Aria pieteii	11
3.3. Vecinătăți.....	11
3.4. Localizare	11
3.5. DESCRIEREA TERENULUI.....	12
3.6. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ..	12
3.7. ISTORICUL PROPRIETĂȚII	12
3.8. DATELE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE.....	13
IV. ANALIZA PIȚEII.....	13
4.1. ANALIZA CERERII	14
4.2. ANALIZA OFERTEI.....	14
4.3. ANALIZA ECHILIBRULUI.....	16
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	17
5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI LIBER.....	17
5.2. CONCLUZII CMBU	17
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	17
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	18
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	17
ANALIZA REZULTATELOR	24
CONCLUZII ASUPRA VALORII	25
VIII. ANEXE	26
BIBLIOGRAFIE.....	26

I. INTRODUCERE

1.1. Rezumatul concluziilor importante

La solicitarea PRIMĂRIEI ARONEANU, cu sediul în Comuna ARONEANU, Județul Iași, reprezentată de Domnul **BENONI MORUZI** în calitate de Primar, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare funciare de tip teren situat în intravilanul și extravilanul comunei ARONEANU, Județul Iași, în scopul estimării *valorii de piață*, la data de 28.06.2022, valoarea adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul **unei eventuale tranzacții - CONCESIONARE**.

Imobilul este un teren din comuna ARONEANU, Județul Iași compus din:

- teren intravilan suprafața 1129,00 mp, număr cadastral 67845, categoria de folosință pășune, teren neîmprejmuit alcătuit din suprafața 448,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1(1853/4) categoria de folosință pășune; suprafața 498,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1853/1 categoria de folosință pășune; suprafața 183,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1853/1 categoria de folosință pășune.
- teren extravilan suprafața 868,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1HB categoria de folosință HB.

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete și constau în: drum asfaltat, Rețea de energie electrică în proiect prelungire: existentă, Rețea de apă: existentă, Rețea de gaze: existentă, Rețea de canalizare: existentă.

Calitățile amplasamentului favorizează în mod pozitiv proprietatea imobiliară supusă evaluării; suprafața de teren este optimă ca lot, teren neîmprejmuit, cu forme neregulate, cu posibilități de racordare la utilități, utilizabile pentru activități de agrement, generatoare de venituri prin efectuarea de investiții.

Au acces la drumul asfaltat DC15.

Vecinii bunului imobil sunt în conformitate cu planul de situație anexat la prezentul raport de evaluare.

Dreptul de proprietate: Domeniul Privat al comunei ARONEANU, Județul Iași, Hotărârea 133 din 25 noiembrie 2021, de trecere în Domeniul privat Hotărârea nr. 47/30.09.2009, Inventarul domeniului public, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul a avut la dispoziție un Extras de Carte Funciară pentru informare copie, nr. 67845 pentru suprafața de 1129,00 mp și Extras de Carte Funciară pentru informare copie, nr. 67765 pentru suprafața de 868,00 mp, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Solicitanții – Primaria Comunei ARONEANU și destinatarii evaluării PRIMARIA ARONEANU, Societatea

Evaluarea se realizează în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2021, având la baza următoarele:

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, **care va fi avută în vedere la stabilirea prețului de pornire a licitației publice de concesiune** este exprimată în lei și euro :

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Suprafata mp	Anul dobândirii	Valoare de evaluare - lei	Valoare de evaluare - eur	Valoarea de concesiune	
							Lei/an	Euro/an
1	TEREN INTRAVILAN ARONEANU PĂȘUNE	67845	1129,00	1960	558.369 lei	112.900 €	22.334 lei	4516 €
2	TEREN EXTRAVILAN ARONEANU HB	67765	868,00	1970	111.614 lei	22.568 €	4464 lei	903 €
	TOTAL				669.983 lei	135.468 €	26.798 lei	5419 €

La data evaluării, 28.06.2022, cursul valutar conform BNR este: **1 Euro - 4,9457lei.**

Detalii despre proprietatea imobiliară funciară evaluată și metodele de evaluare utilizate pentru alegerea valorii de piață sunt prezentate în continuare în prezentul raport.

Valorile menționate în prezentul Raport de evaluare nu includ TVA sau altă taxă asociată unei eventuale tranzacții.

Opinia evaluatorului

Pentru o durată posibilă a concesiunii de 49 ani, cu recuperarea prețului terenului în 25 ani, licitația publică va porni de la o redevență anuală de 26.798 lei, pentru întreaga suprafață de 1129,00 mp +868,00 mp.

Valoarea unitară teren intravilan 1129,00 mp= 494,57lei/mp, respectiv 100,00 euro/mp.
Valoarea unitară teren extravilan 868,00 mp= 128,58lei/mp, respectiv 26,00 euro/mp.

Expert evaluator proprietati imobiliare

Membru ANEVAR

MATEI IULIANA

1.2. Certificarea evaluatorului

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

- Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport de evaluare sunt adevărate și corecte.

- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Matei Iuliana, în data de 28.06.2022, unde am fost însoțit de către ing. Paul Munteanu – reprezentant PRIMARIA ARONEANU.

Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipoteze și ipoteze generale menționate și sunt analize, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

- Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

- Posed cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională al ANEVAR; nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Expert evaluator proprietati imobiliare

Membru ANEVAR

MATEI IULIANA

II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator EPI - MATEI IULIANA

Legitimatie ANEVAR - Nr. 14004

Adresa evaluatorului-Sat ȘOROGARI, Comuna ARONEANU, Județul IAȘI.

Adresa e-mail: iuliana_matei07@yahoo.ro

Telefon: 0757.229 648

2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei ARONEANU, județul Iași în calitate de beneficiar (clienți) și poate fi utilizat **doar în scopul declarat.**

3. Scopul evaluării

Scopul unei evaluări este motivul declarant al evaluării și determină tipul valorii.

Beneficiarii au solicitat prezentul raport de evaluare pentru a stabili valoarea adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul **unei eventuale tranzacții - CONCESIONARE.**

Conform scopului evaluării s-a urmărit **valoarea de piață** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară funciara de tip **Imobilul este un teren din comuna ARONEANU, Județul Iași compus din:**

- teren intravilan suprafața 1129,00 mp, număr cadastral 67845, categoria de folosință pășune, teren neîmprejmuit alcătuit din suprafața 448,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1(1853/4) categoria de folosință pășune; suprafața 498,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1853/1 categoria de folosință pășune; suprafața 183,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1853/1 categoria de folosință pășune.

- teren extravilan suprafața 868,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1HB categoria de folosință HB.

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete și constau în: drum asfaltat, Rețea de energie electrică în proiect prelungire: existentă, Rețea de apă: existentă, Rețea de gaze: existentă, Rețea de canalizare:existentă.

Calitățile amplasamentului favorizează în mod pozitiv proprietatea imobiliară supusă evaluării; suprafața de teren este optimă ca lot, teren neîmprejmuit, cu forme neregulate, cu posibilități de racordare la utilități, utilizabile pentru activități de agrement, generatoare de venituri prin efectuarea de investiții.

Au acces la drumul asfaltat DC15.

Vecinii bunului imobil sunt în conformitate cu planul de situație anexat la prezentul raport de evaluare.

Dreptul de proprietate: Domeniul Privat al comunei ARONEANU, Județul Iași, Hotărârea 133 din 25 noiembrie 2021, de trecere în Domeniul privat Hotărârea nr. 47/30.09.2009, Inventarul domeniului public, Plan de

amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul a avut la dispoziție un Extras de Carte Funciară pentru informare copie, nr. 67845 pentru suprafața de 1129,00 mp și Extras de Carte Funciară pentru informare copie, nr. 67765 pentru suprafața de 868,00 mp, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.

5. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

În conformitate cu scopul declarat, **tipul de valoare adecvat este valoarea de piață**. Pentru aceasta s-au avut în vedere recomandările Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Standardele de evaluare definesc **valoarea de piață** ca "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării, atât timp cât condițiile inițiale care au stat la baza raportului de evaluare nu s-au schimbat.

6. Data evaluării

Proprietatea a fost inspectată de evaluator Matei Iuliana, la data de 28.06.2022, *data inspecției*, aceasta fiind și data de referință a evaluării (*data evaluării*).

Opinia finală a evaluării va fi prezentată conform cerințelor solicitantului în **Lei și Euro**. Cursul valutar la data evaluării, **28.06.2022**, conform BNR este de **1 Euro - 4,9457lei**.

Data raportului de evaluare este 28.06.2022.

7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea efectuării evaluării, evaluatorul a procedat la:

- Identificarea problemei de evaluare (identificare client, tipul valorii, scopul evaluare, data evaluării, identificarea proprietății imobiliare-inspecție etc.)
- Stabilirea termenelor de referință;
- Culegerea datelor de pe site-uri de specialitate, presă, informații de la instituțiile publice (aria de piață, date privind proprietatea subiect și date privind proprietățile comparabile);
- Analiza datelor (analiza pietei, și analiza celei mai bune utilizări);
- Analiza aplicării abordărilor de evaluare (piață);
- Analiza rezultatelor.

8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Documentația avută la dispoziție de la client:

- Extras de carte funciară 67845/ UAT Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 67791 înscris în cartea funciară 67791
- Extras de carte funciară 67765/UAT Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 65857 înscris în cartea funciară 65857
- Hotărârea nr. 47/30.09.2004,
- Hotărârea 51/19.05.2021,

- Hotărârea 133/25 noiembrie 2021
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă

Documentatia utilizata de evaluator:

- Situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- Informatii de la client;
- Informatii privind piata imobiliara locala (vânzări, oferte, etc.);
- Starea fizică a bunului conform informațiilor culese cu ocazia inspecției în teren și a celor oferite de către proprietari;
- Surse publice de informare - site-uri de specialitate, presă, cataloage, reviste, etc.
- Agentii imobiliare care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Surse publice de informare - site-uri de specialitate, presa, cataloage, reviste, etc.;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Iași și din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării;
- Informații furnizate de la Primaria Comunei ARONEANU, Județul Iași,
- Comuna ARONEANU Consiliul Local Hotărâre privind stabilirea impozitelor și taxelor locale și a altor sume care se fac venit al bugetului local pentru anul 2022, Legea nr. 227/2015
- www.asigur.ro;
- <http://www.asigur.com/calculator-rca/>
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

9. Ipoteze și ipoteze speciale

9.1. Ipoteze

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară pentru informare, fișa corpului de proprietate); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Fișa corpului de proprietate pus la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corect, 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 proprietar, 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.

- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (în special concluzii referitor 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.

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluatorul 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 proprietar 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 ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.

- Cu ocazia inspecției nu am fost informată 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 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.

9.2. Ipoteze speciale

- Nu sunt.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea s-a realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, nefiind cazul abaterilor de la acestea:

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Raportul de Evaluare este de tip explicativ în conformitate cu SEV 103 din Standardele de Evaluare a bunurilor 2022. Raportul de evaluare oferă posibilitatea de a explica rezultatele obținute, de argumenta concluziile formulate, și de a convinge în privința valorii finale estimate.

13. Valoarea sau valorile obținute

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și în Euro. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 1 Euro - 4,9457lei pentru 1 Euro, conform BNR.

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atât vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății evaluate și descrierea juridică

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară funciara de tip teren din comuna ARONEANU, Județul Iași compus din:

- teren intravilan suprafața 1129,00 mp, număr cadastral 67845, categoria de folosință pășune, teren neîmprejmuit alcătuit din suprafața 448,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1(1853/4) categoria de folosință pășune; suprafața 498,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1853/1 categoria de folosință pășune; suprafața 183,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1853/1 categoria de folosință pășune.

- teren extravilan suprafața 868,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1HB categoria de folosință HB.

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete și constau în: drum asfaltat, Rețea de energie electrică în proiect prelungire: existentă, Rețea de apă: existentă, Rețea de gaze: existentă, Rețea de canalizare:existentă.

Calitățile amplasamentului favorizează în mod pozitiv proprietatea imobiliară supusă evaluării; suprafața de teren este optimă ca lot, teren neîmprejmuit, cu forme neregulate, cu posibilități de racordare la utilități, utilizabile pentru activități de agrement, generatoare de venituri prin efectuarea de investiții.

Au acces la drumul asfaltat DC15.

Vecinii bunului imobil sunt în conformitate cu planul de situație anexat la prezentul raport de evaluare.

Dreptul de proprietate: Domeniul Privat al comunei ARONEANU, Județul Iași, Hotărârea 133 din 25 noiembrie 2021, de trecere în Domeniul privat Hotărârea nr. 47/30.09.2009, Inventarul domeniului public, Plan de

amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul a avut la dispoziție un Extras de Carte Funciară pentru informare copie, nr. 67845 pentru suprafața de 1129,00 mp și Extras de Carte Funciară pentru informare copie, nr. 67765 pentru suprafața de 868,00 mp, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.



3.2 Aria pietei

Piața acestui tip de proprietate este o *piață locală*, specifică subpieței terenurilor potențial construibile, localizată geografic în comuna ARONEANU.

Tipul zonei -terenuri intravilane și extravilane , de categorii diverse, rețeaua de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, respectiv microbuze, sau mijloace de transport proprietate personală, cu posibilitatea deplasării cu ușurință spre Iași și spre alte localități învecinate.

3.3 Vecinătăți

Conform inspecției, proprietatea imobiliară funciara evaluată se **învecinează** cu proprietăți private de tip terenuri agricole.

Vecinii bunului imobil sunt în conformitate cu planul de situație anexat.

3.4 Localizare

Terenul se află în zona rurală a județului Iași, comuna Aroneanu, sat Aroneanu, cu ieșire directă la DC15, aproape de DJ282B la o distanță de 2 km de orașul Iași. Periferic în localitate, periferic față de orașul Iași, la limita comunei spre municipiul Iași. Zona este exploatată cu precădere pentru activități de recreere și pescuit datorită învecinării cu iazul Aroneanu.

Dotări edilitare și servicii de tip urban existente în zonă:

Rețea de energie electrică; Rețea apă, rețea canalizare, rețea gaz, rețea telefonie fixă și mobilă, toate acestea sunt în localitate cu posibilitatea racordării la terenul analizat.

Unități comerciale în apropiere, magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate.

Unități de învățământ locale: școlar și gimnaziu

Unități medicale : cabinete de medicină de familie

Unități de cult: Biserica ortodoxă locală

Caracteristicile zonei se răsfrâng în mod pozitiv asupra proprietății imobiliare funciare supuse evaluării.

3.5 Descrierea imobilului.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară funciara de tip **teren din comuna ARONEANU, Județul Iași compus din:**

- **teren intravilan suprafața 1129,00 mp, număr cadastral 67845, categoria de folosință pășune, teren neîmprejmuit alcătuit din suprafața 448,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1(1853/4) categoria de folosință pășune; suprafața 498,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1853/1 categoria de folosință pășune; suprafața 183,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1853/1 categoria de folosință pășune.**

- **teren extravilan suprafața 868,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1HB categoria de folosință HB.**

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete și constau în: drum pietruit, Rețea de energie electrică: în curs de prelungire rețea, Rețea de apă: existentă, Rețea de gaze: inexistentă, Rețea de canalizare: existentă.

Calitățile amplasamentului favorizează în mod pozitiv proprietatea imobiliară supusă evaluării; suprafața de teren este optimă ca lot, teren neîmprejmuit, deschidere la drum asfaltat DC15, cu posibilități de racordare la utilități.

În urma inspecției, evaluatorul a efectuat fotografierea proprietății evaluate după cum urmează: anexe

3.6 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Având în vedere scopul prezentei evaluări coroborat cu informațiile de la beneficiari, bunurile mobile existente pe teren nu se supun evaluării, deoarece concesionare imobilului se realizează fără acestea.

3.7 Istoricul proprietății

- Extras de carte funciară 67845/ UAT Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 67791 înscris în cartea funciară 67791

- Extras de carte funciară 67765/UAT Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 65857 înscris în cartea funciară 65857

- Hotărârea nr. 47/30.09.2004,

- Hotărârea 51/19.05.2021,
- Hotărârea 133/25 noiembrie 2021
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă

3.8 Datele privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitul pe teren se stabilește anual în funcție de suprafața terenului, rangul localității în care este amplasat terenul, zona și categoria de folosință a terenului, în mod diferențiat, în intravilanul și extravilanul localităților după cum urmează:

Intravilan

- pe ranguri de localități, identificate prin cifrele romane 0, I, II, III, IV SI V
- pe zone, identificate prin literele A, B, C si D
- prin aplicarea coeficienților de corecție prevăzuți la art.465 alin.(5) din Codul Fiscal

Extravilan

- în funcția de categoria de folosință, identificate prin literele A, B, C si D, prin aplicarea nivelurilor prevăzute la art.465 alin. (7) din Codul Fiscal, înmulțește cu coeficienții de corecție corespunzători prevăzuți la art.457 alin. (6) din Codul Fiscal.

Suprafața de pana la 400 mp aferentă suprafețelor înregistrate în registrul agricol la alte categorii de folosință decât cea de terenuri cu construcții, se înmulțește cu suma corespunzătoare prevăzute de lege, pe zone de impozitare.

Impozitul /taxa pe terenurile situate în intravilan (lei /ha)

IV. ANALIZA PIEȚEI

Piața imobiliară funciară din comuna ARONEANU este una locală, care se află în general în creștere, înregistrându-se mai multe tranzacții în ultimii ani.

Piața terenurilor libere comparabile ese în creștere în ultimii ani, datorită în special construcțiilor de case în comună.

Natura zonei este î zonă de exploatații agricole în vecinătate și zone de agrement pe malul drept și stând al iazului Aroneanu.

Din punct de vedere edilitar zona este în crestere datorită intensificării construcțiilor de locuințe și comerciale în ultimii 3 ani.

Din punct de vedere este zona periferică a municipiului Iași.

Factorii ce influențează dezechilibrul creat pe piața imobiliară sunt de natură economică și socială: puterea de cumpărare a populației din comuna ARONEANU, lipsa creditelor bancare, accesul greu la credite ipotecare, banii veniți de la forța de muncă ce activează în alte țări decât România.

Într-o Românie în care planurile economice se schimbă trimestrial, într-un domeniu atât de strâns legat de macroeconomie cum este cel al imobiliarelor, planurile de afaceri sunt greu de făcut. Toată lumea lucrează cu mai multe planuri de rezervă și își calculează cifra de afaceri luând în calcul cel mai grav caz cu putință. Și totuși, puțini sunt cei care cred că lucrurile ar putea să degenereze până acolo unde ar fi nevoie de aplicarea celor mai pesimiste planuri.

Dacă investitorii noi nu mai găsesc România drept cel mai bun loc în care să își plaseze banii, investitorii vechi, care au deja afaceri aici, și au găsit o cale de a face față crizei, nu au de gând să se retragă. Totuși, faptul că investitorii noi nu mai intră pe piață, fie chiar și cei mici, afectează o nișă a imobiliarelor: imobiliarele de lux.

Piața imobiliară începe să se stabilizeze, ba chiar se pregătește timid de o relansare. Transformarea programului Prima Casă în Noua Casă, care vizează strict imobilele noi, va ajuta piața construcțiilor.

Trebuie subliniat că există piață imobiliară, există piața agenților imobiliari și, desigur, putem discuta despre piața creditelor și a produselor care servesc piața imobiliară. Fiecare are segmente specifice și va avea un ritm propriu. Per total, va fi un an de acalmie și un an pregătitor pentru elementele de relansare.

Piața imobiliară a avut de suferit, în ultimii ani, dar criza economica nu a schimbat unul dintre cele mai bine incetatenite crezuri: proprietatile sunt cele mai profitabile plasamente, pe termen lung. Cei care au avut rabdare, au fost rasplatiti, indiferent daca au avut bani investiti in rezidentiale, birouri sau terenuri. Aceasta teorie este confirmata de marii investitori, care au inceput sa isi retraga banii din banci pentru a face achizitii imobiliare.

Măsura în care vânzătorii au fost dispuși să ajusteze prețul a depins de locație, suprafață și aprobările/autorizațiile existente pentru terenul respectiv, dar mai ales de nevoia proprietarilor de a vinde. Terenurile mici aflate în locații centrale au fost cel mai puțin sensibile la trendul descendent al prețurilor.

În prezent, piața imobiliară din mun. Iași se caracterizează prin stagnare și scăderi de prețuri. Momentan cererea este cea care dictează direcția pieței imobiliare și nu oferta. În aceste condiții timpul de expunere al proprietăților imobiliare oferite spre vânzare este mare, uneori chiar tranzacțiile nu mai sunt finalizate deoarece proprietarii nu renunță la prețurile exagerat de mari, în speranța că le vor vinde peste un an sau doi când piața va fi stabilizată și va avea un trend ascendent.

4.1 Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea de imobile de acest gen. Acestea pot fi segmentate după o varietate de criterii dintre care cele mai importante pot fi tipul imobilului, suprafață, zona, etc.

Factori ce influențează cererea sunt:

- Populația din aria pieții, zona periferică a comunei ARONEANU este locuită atât de familii în vârstă precum și de familii tinere care doresc să concesioneze acest imobil;
- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt mici și peste mici, cheltuielile pentru achiziționarea acestui tip de proprietate fiind mari;
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăspriț. Pentru a contracta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o casă să aibă venituri cu mult peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedenți. Faza de recesiune în care se află piața imobiliară și economia totodată, provocată de criza financiară internațională, a determinat o scădere bruscă a prețurilor;

4.2 Analiza ofertei

În condițiile unei oferte atractive, atât din punctul de vedere al indicatorilor urbanistici, dar mai ales al pretului de tranzacționare, o serie de investitori în piața achiziționează în aceasta perioada mai multe terenuri, succesiv - pentru a-și asigura infrastructura de dezvoltare în perioada următoare.

Raport evaluare TEREN INTRAVILAN suprafața 1129,00 mp, categoria de folosință pășune, TEREN EXTRAVILAN suprafața 868,000, categoria de folosință HB, situat în comuna ARONEANU, Județul Iași

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.

Proprietățile comparabile pentru terenul din intravilan alese sunt următoarele:

FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER				
Element de comparație	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	Teren INTRAVILAN ARONEANU, Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN ȘOROGARI, Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN ARONEANU , Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN DOROBANȚ, Comuna ARONEANU,
Suprafața (mp)	1129	600	425	1150
Preț tranzacție (eur)		59.900 €	33.000 €	68.000 €
Preț unitar (eur/mp)		99,8 €	77,7 €	59,1 €
Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale	nu	nu	nu	nu
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Data tranzacției		2022	2022	2022
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Localizare	Teren INTRAVILAN ARONEANU, Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN ȘOROGARI, Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN ARONEANU , Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN DOROBANȚ, Comuna ARONEANU,
Suprafața (mp)	1.129,00	600	425	1150
Topografia	plana	plana	plana	plană
Forma terenului	regulata,	regulata	regulata	regulata
Deschiderea (ml)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	drum asfaltat, energie electrică, apa+canalizare, gaz	drum betonat cu deschidere la drum asfaltat, energie electrică, apă	drum asfaltat, apa si electricitate,	drum pietruit, energie electrică, apă
Zonarea	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
CMBU	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII
Contact		740562618	744276068/0232422224	332631447
		https://www.imoradar24.ro/	https://www.imoradar24.ro	https://www.imoradar24.ro/

Raport evaluare TEREN INTRAVILAN suprafața 1129,00 mp, categoria de folosință pășune, TEREN EXTRAVILAN suprafața 868,000, categoria de folosință HB, situat în comuna ARONEANU, Județul Iași

Proprietățile comparabile pentru terenul din extravilan (iazuri,lacuri) alese sunt următoarele:

FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - HB				
Element de comparație	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	TEREN EXTRAVILAN IAZ ARONEANU, Comuna ARONEANU, județul IAȘI	LOC PAȘCANI, JUDEȚUL IAȘI	Comuna MIROSLAVA, JUDEȚUL IAȘI	Comuna UDEȘTI, JUDEȚUL SUCEAVA
Suprafața (mp)	868	1987	3250	4000
Preț tranzacție (eur)		38.985 €	120.250 €	110.000 €
Preț unitar (eur/mp)		19,6 €	37,0 €	27,5 €
Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale	nu	nu	nu	nu
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Data tranzacției		2022	2022	2022
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Localizare	TEREN EXTRAVILAN IAZ ARONEANU, Comuna ARONEANU, județul IAȘI	LOC PAȘCANI, JUDEȚUL IAȘI	Comuna MIROSLAVA, JUDEȚUL IAȘI	Comuna UDEȘTI, JUDEȚUL SUCEAVA
Suprafața (mp)	868,00	1987	3250	4000
Topografia	HB	plana	panta	plană
Forma terenului	neregulata,	neregulata	regulata	regulata
Deschiderea (ml)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	posibilitati de racordare , energie electrică, apa+canalizare, gaz	curent electric, apa, gaz la poarta	curent electric, apa posibilități de racordare	curent electric, apa cu posibilitati de racordare
Zonarea	EXTRAVILAN la limita cu intravilanul	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
CMBU	IAZ, LAC	IAZ	IAZ	IAZ
Contact		752947355	758222171	-
		https://www.imoradar24.ro/	https://www.imoradar24.ro	https://www.imoradar24.ro/

4.3 Analiza echilibrului

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

Discrepanța între cererea solvabilă și oferta competitivă va crea un blocaj al tranzacțiilor, accentuând criza de pe piața imobiliară. În noile condiții, echilibrul între cerere și ofertă putându-se realiza la un nivel scăzut și doar pentru locuințele vechi, al căror preț va scădea mai accentuat.

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

În mod uzual, achiziția unor proprietăți imobiliare se face datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate.

În aceste condiții, stocurile de locuințe noi vor deveni și mai inaccesibile, mai ales la prețurile actuale, iar perspectiva unor noi dezvoltări va fi practic nulă.

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definiție CMBU – utilizarea probabilă, în mod rezonabil și justificat adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

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

1. **Permisă legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).

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

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

5.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

CMBU a terenului a terenului evaluat este utilizare în desfășurarea de activități comerciale, având în vedere amplasarea și specificul zonei.

I. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip TEREN INTRAVILAN sat IEPURENI, Comuna ARONEANU au fost utilizate:

1. **Metoda comparațiilor directe** unde a fost întocmit un tabel referitor la tranzacțiile încheiate și ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute proprietăți competitive și comparabile, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediate după cumpărare, condițiile de piață,

localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale concesiunii. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica ajustări asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

Metoda comparației directe

Metoda comparației directe consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață.

Valoarea de piață poate fi calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Atunci când există informații disponibile, metoda comparațiilor directe este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este pregătit pentru construire. Conform informațiilor primite nu există restricții speciale de dezvoltare a amplasamentului. Cea mai bună utilizare a sa este de construire pentru utilizare rezidențială.

Evaluarea amplasamentului este efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate sau ofertate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect:

Lotul de teren studiat este gata pregătit și utilizat pentru construire, fiind studiat ca un amplasament. Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare îmbunătățiri interne, nici externe. Conform informațiilor primite nu există restricții speciale de dezvoltare a amplasamentului. Cea mai bună utilizare a sa este de construire pentru utilizare rezidențială.

Evaluarea amplasamentului este efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară, ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate sau ofertate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului considerat liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar:

1.Teren intravilan suprafața 1129,00 mp, număr cadastral 67845, categoria de folosință pășune,

COMPARABILE METODA COMPARAȚIE TEREN REZIDENȚIAL

Raport evaluare TEREN INTRAVILAN suprafața 1129,00 mp, categoria de folosință pășune, TEREN EXTRAVILAN suprafața 868,000, categoria de folosință HB, situat în comuna ARONEANU, Județul Iași

Element de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Poziția în grila de date	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	Teren INTRAVILAN ARONEANU, Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN ȘOROGARI, Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN ARONEANU , Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN DOROBANȚ, Comuna ARONEANU,
Suprafața (mp)	1129	600	425	1150
Preț tranzacție (eur)		59900	33000	68000
Preț unitar (eur/mp)		99,83 €	77,65 €	59,13 €
Localizare	Teren INTRAVILAN ARONEANU, Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN ȘOROGARI, Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN ARONEANU , Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN DOROBANȚ, Comuna ARONEANU,
Topografia		plana	plana	plana
Forma terenului	regulata,	regulata	regulata	regulata
Deschiderea (ml)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Zonarea	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
CMBU	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Justificare corectii
Identificare proprietate	Teren INTRAVILAN ARONEANU, Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN ȘOROGARI, Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN ARONEANU , Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN DOROBANȚ, Comuna ARONEANU,	
Poziția în grila de date		C1	C2	C3	
Suprafața	1.129,00	600	425	1150	
Preț tranzacție eur		59900	33000	68000	
Preț unitar eur/mp		100,00	77,65	59,13	
Tip tranzacție	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	Nu se accepta negociere
Corecție nominală		0,00	0,00	0,00	
Preț vânzare corectat		100,00	77,65	59,13	
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0,0	0	
Preț vânzare corectat		100,00	77,65	59,13	
Restricții legale	NU	NU	NU	NU	
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		100,00	77,65	59,13	
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,0	0	0	
Preț vânzare corectat		100,00	77,65	59,13	
Condiții de vânzare	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		100,00	77,65	59,13	
Condiții de plată	Curente	Curente	Curente	Curente	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		100,00	77,65	59,13	
Caracteristici fizice					

Raport evaluare TEREN INTRAVILAN suprafața 1129,00 mp, categoria de folosință pășune, TEREN EXTRAVILAN suprafața 868,000, categoria de folosință HB, situat în comuna ARONEANU, Județul Iași

Localizare	Teren INTRAVILAN ARONEANU, Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN ȘOROGARI, Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN ARONEANU, Comuna ARONEANU,	Teren INTRAVILAN DOROBANȚ, Comuna ARONEANU,	
		similar	inferior	inferior	C1 similar, C2 localizare inferioară se aplică o corecție de +10%, C3 localizare inferioară se aplică o corecție de +15%,
Corecție procentuală		0%	10%	15%	
Corecție nominală		0,0	7,8	8,9	
		100,00	85,42	68,00	
Preț vânzare corectat					
Suprafața	1.129	600	425	1.150	
Corecție procentuală		0%	10,00%	0,00%	
Corecție nominală		0,00	0,85	0,00	
		100,00	86,27	68,00	
Preț vânzare corectat					
forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata	
Corecție procentuala		0%	0%	0%	
Corecție nominala		0,0	0,0	0,0	
Pret corectat		100,00	86,27	68,00	
					Utilitati disponibile la poarta la C1, posibilitati de racordare la C2, C3 se aplica o corectie de +10%
Utilități disponibile	drum asfaltat, energie electrică, apa+canalizare, gaz	drum asfaltat, energie electrică, apa+canalizare, gaz	drum asfaltat, electricitate, apa,	drum asfaltat, energie electrică, apa	
Corecție procentuală		0%	10%	10%	
Corecție nominală		0	9	7	
Preț vânzare corectat		100,00	95,27	75,00	
Deschidere, acces la sosea	optima	optima	optima	optima	
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0,0	0,0	0,0	
Preț vânzare corectat		100,00	95,27	75,00	
Zonarea	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		100,00	95,27	75,00	
CMBU	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,00	0,00	0,00	
Preț vânzare corectat		100,00	95,27	75,00	
Corecție netă		0%	18%	16%	
Corecție brută		0%	30%	25%	
Numar corecții		0	3	2	
Valoare teren eur/mp	100,0				
Valoare teren EUR	112.900,0		Curs lei/EUR	4,9457	
Valoare teren LEI	558.369,53				
Rotunjit LEI	558.000				
Rotunjit EUR	113.000				

Se alege ca preț de referință Comparabila nr.1 având corecție brută cea mai mica si cel mai mic numar de corecții

Raport evaluare TEREN INTRAVILAN suprafața 1129,00 mp, categoria de folosință pășune, TEREN EXTRAVILAN suprafața 868,000, categoria de folosință HB, situat în comuna ARONEANU, Județul Iași

2. Teren extravilan suprafața 868,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1HB categoria de folosință HB.

COMPARABILE METODA COMPARATIE

Element de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Poziția în grila de date	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	TEREN EXTRAVILAN IAZ ARONEANU, Comuna ARONEANU, județul IAȘI	LOC PAȘCANI, JUDEȚUL IAȘI	Comuna MIROSLAVA, JUDEȚUL IAȘI	Comuna UDEȘTI, JUDEȚUL SUCEAVA
Suprafața (mp)	868	1987	3250	4000
Preț tranzacție (eur)		38984,94	120250	110000
Preț unitar (eur/mp)		19,62 €	37,00 €	27,50 €
Localizare	TEREN EXTRAVILAN IAZ ARONEANU, Comuna ARONEANU, județul IAȘI	LOC PAȘCANI, JUDEȚUL IAȘI	Comuna MIROSLAVA, JUDEȚUL IAȘI	Comuna UDEȘTI, JUDEȚUL SUCEAVA
Topografia	plana	plana	panta	plana
Forma terenului	neregulata,	neregulata	regulata	regulata
Deschiderea (ml)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Zonarea	EXTRAVILAN la limita cu intravilanul	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
CMBU	IAZ, LAC	IAZ	IAZ	IAZ

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Element de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Justificare corecții
Identificare proprietate	TEREN EXTRAVILAN IAZ ARONEANU, Comuna ARONEANU, județul IAȘI	LOC PAȘCANI, JUDEȚUL IAȘI	Comuna MIROSLAVA, JUDEȚUL IAȘI	Comuna UDEȘTI, JUDEȚUL SUCEAVA	
Poziția în grila de date		C1	C2	C3	
Suprafața	868,00	1987	3250	4000	
Preț tranzacție eur		38985	120250	110000	
Preț unitar eur/mp		19,62	37,00	27,50	
Tip tranzacție	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Corecție procentuală		-5%	-10%	-5%	C1, C3 au permis o negociere de -5% iar C2 de -10%.
Corecție nominală		-0,98	-3,70	-1,38	
		18,64	33,30	26,13	
Preț vânzare corectat					
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0,0	0	
Preț vânzare corectat		18,64	33,30	26,13	
Restricții locale	NU	NU	NU	NU	
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		18,64	33,30	26,13	
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,0	0	0	
Preț vânzare corectat		18,64	33,30	26,13	
Condiții de vânzare	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	

Raport evaluare TEREN INTRAVILAN suprafața 1129,00 mp, categoria de folosință pășune, TEREN EXTRAVILAN suprafața 868,000, categoria de folosință HB, situat în comuna ARONEANU, Județul Iași

Corecție nominală		0	0	0	
Pret vânzare corectat		18,64	33,30	26,13	
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Pret vânzare corectat		18,64	33,30	26,13	
Caracteristici fizice					
Localizare	TEREN EXTRAVILAN IAZ ARONEANU, Comuna ARONEANU, Județul IAȘI	LOC PAȘCANI, JUDEȚUL IAȘI	Comuna MIROSLAVA, JUDEȚUL IAȘI	Comuna UDEȘTI, JUDEȚUL SUCEAVA	
		inferior	superior	inferior	C1,C3 localizare inferioară se aplică o corecție de +10%, C2 localizare superioară se aplică o corecție de -10%
Corecție procentuală		10%	-10%	10%	
Corecție nominală		1,9	-3,3	2,6	
Pret vânzare corectat		20,50	29,97	28,74	
Suprafața	868	1.987	3.250	4.000	
Corecție procentuală		-5%	-10,00%	-10,00%	C1 se aplică o corecție de -5%, C2, C3 se aplică o corecție de -10%
Corecție nominală		1,02	2,99	2,87	
Pret vânzare corectat		19,47	26,98	25,87	
forma terenului	neregulata	regulata	regulata	regulata	
Corecție procentuala		0%	0%	0%	
Corecție nominala		0,0	0,0	0,0	
Pret corectat		19,47	26,98	25,87	
Utilități disponibile	drum asfaltat, energie electrica, apa	drum asfaltat, electricitate, apa	drum asfaltat, electricitate, apa	drum asfaltat, energie electrica, apa	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Pret vânzare corectat		19,47	26,98	25,87	
Deschidere, acces la șosea	optima	optima	optima	optima	
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0,0	0,0	0,0	
Pret vânzare corectat		19,47	26,98	25,87	
Zonarea	EXTRAVILAN la limita cu intravilanul	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Pret vânzare corectat		19,47	26,98	25,87	
CMBU	IAZ, IAC	IAZ	IAZ	IAZ	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,00	0,00	0,00	
Pret vânzare corectat		19,47	26,98	25,87	
Corecție netă		20%	-30%	25%	
Corecție brută		15%	20%	10%	
Numar corecții		3	3	2	
Valoare teren eur/mp	26,0				
Valoare teren EUR	22.568,0		Curs lei/EUR	4,9457	
Valoare teren LEI	111.614,56				
Rotunjit LEI	112.000				
Rotunjit EUR	23.000				

1. Ajustări pentru teren intravilan suprafața 1129,00 mp, număr cadastral 67845, categoria de folosință pășune,

Ajustările aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt următoarele:

- Ajustările pentru drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare și condiții de vânzare sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Ajustările vor fi 0%;

- Ajustări pentru cheltuieli necesare imediat după cumpărare nu este cazul;
- Ajustarea pentru condițiile de piață nu au fost acceptate negocieri.
- Ajustarea aplicată pentru topografie: la comparabilele similare ca topografie nu se aplică ajustare, pentru cele superioare corecția este negativă.
- Ajustarea aplicată pentru localizare se referă la interesul pe care îl prezintă zona de situare și care poate prezenta fluctuații chiar în cadrul unei zone de sine stătătoare.

C1 similar, C2 localizare inferioară se aplică o corecție de +10%, C3 localizare inferioară se aplică o corecție de +15%,

Ajustarea pentru accesul la șosea superioară față de proprietatea evaluată comparabilele nu se aplică corecții.

- Ajustarea pentru suprafață - pentru C2 se aplică o corecție de +10%.
- Ajustarea pentru utilizare va fi 0% pentru că toate amplasamentele au destinația construcție rezidențială.

- Ajustarea pentru alți factori va fi 0% - comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Ajustarea va fi 0%;

- Ajustarea pentru utilități se aplică atunci când există diferențieri în ce privesc utilitățile care caracterizează o proprietate: apă, curent, gaz, canalizare. Utilități disponibile la poartă la C1, posibilități de racordare la C2, C3 se aplică o corecție de +10%

- Conform tabelului grilă de mai sus, proprietatea 1 are cea mai mică ajustare brută, prin urmare se alege valoarea unitară teren intravilan 1129,00 mp = 494,57 lei/mp, respectiv 100,00 euro/mp

$V_{\text{teren}} = 558.369 \text{ lei, echivalent a } 112.900 \text{ Euro}$

2. Ajustări pentru teren extravilan suprafața 868,00 mp situat în tarlăua 58, parcela 1HB categoria de folosință HB.

Ajustările aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt următoarele:

- Ajustările pentru drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare și condiții de vânzare sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Ajustările vor fi 0%;

- Ajustări pentru cheltuieli necesare imediat după cumpărare nu este cazul;
- Ajustarea pentru condițiile de piață: C1, C3 au permis o negociere de -5% iar C2 de -10%..
- Ajustarea aplicată pentru topografie: la comparabilele similare ca topografie nu se aplică ajustare, pentru cele superioare corecția este negativă.
- Ajustarea aplicată pentru localizare se referă la interesul pe care îl prezintă zona de situare și care poate prezenta fluctuații chiar în cadrul unei zone de sine stătătoare.

C1,C3 localizare inferioară se aplică o corecție de +10%, C2 localizare superioară se aplică o corecție de -10%

Ajustarea pentru accesul la șosea superioară față de proprietatea evaluată comparabilele nu se aplică corecții.

- Ajustarea pentru suprafață - C1 se aplică o corecție de -5%, C2, C3 se aplică o corecție de -10%

- Ajustarea pentru utilizare va fi 0% pentru că toate amplasamentele au destinația construcție rezidențială.

- Ajustarea pentru alți factori va fi 0% - comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Ajustarea va fi 0%;

- Ajustarea pentru utilități se aplică atunci când există diferențieri în ce privesc utilitățile care caracterizează o proprietate: apa, curent, gaz, canalizare. Utilități disponibile la poarta la C1, posibilitati de racordare la C2, C3 se aplica o corectie de +10%

- Conform tabelului grilă de mai sus, proprietatea 1 are cea mai mică ajustare brută, prin urmare se alege valoarea unitară teren extravilan HB valoarea unitară teren extravilan 868,00 mp= 128,58lei/mp, respectiv 26,00 euro/mp.

$V_{\text{teren}} = 111.614 \text{ lei, echivalent a } 22.568 \text{ Euro}$

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

În urma aplicării metodelor de evaluare a proprietății imobiliare funciare au fost obținute următoarele valori:

1. Metoda comparațiilor directe

Reconcilierea constituie analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Metodele de evaluare aplicate	Adecvarea	Precizia	Cantitatea informațiilor
Metoda comparatiilor directe	+	+	+

Prin metoda comparatiilor directe am găsit 4 proprietăți comparabile deci metoda este adecvată; având în vedere că sunt 4 oferte, ofertele s-ar putea să nu fi dus la rezultate bune pentru că nu sunt validate încă pe piață dar avem o tranzacție, deci ca precizie metoda este mulțumitoare; cantitatea de informații a fost mare.

Dept urmare, s-a optat în final pentru metoda comparației directe, deoarece în condițiile date reflectă cel mai bine situația prezentă a proprietății imobiliare evaluate.

Concluzii asupra valorii

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, **care va fi avută în vedere la stabilirea prețului de pornire a licitației publice de concesiune** este exprimată în lei și euro :

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Suprafata mp	Anul dobândirii	Valoare de evaluare - lei	Valoare de evaluare - eur	Valoarea de concesiune	
							Lei/an	Euro/an
1	TEREN INTRAVILAN ARONEANU PĂȘUNE	67845	1129,00	1960	558.369 lei	112.900 €	22.334 lei	4516 €
2	TEREN EXTRAVILAN ARONEANU HB	67765	868,00	1970	111.614 lei	22.568 €	4464 lei	903 €
	TOTAL				669.983 lei	135.468 €	26.798 lei	5419 €

La data evaluării, 28.06.2022, cursul valutar conform BNR este: **1 Euro - 4,9457lei.**

Detalii despre proprietatea imobiliară funciară evaluată și metodele de evaluare utilizate pentru alegerea valorii de piață sunt prezentate în continuare în prezentul raport.

Valorile menționate în prezentul Raport de evaluare nu includ TVA sau altă taxă asociată unei eventuale tranzacții.

Opinia evaluatorului

Pentru o durată posibilă a concesiunii de 49 ani, cu recuperarea prețului terenului în 25 ani, licitația publică va porni de la o redevență anuală de 26.798 lei, pentru întreaga suprafață de 1129,00 mp +868,00 mp.

Valoarea unitară teren intravilan 1129,00 mp= 494,57lei/mp, respectiv 100,00 euro/mp.

Valoarea unitară teren extravilan 868,00 mp= 128,58lei/mp, respectiv 26,00 euro/mp.

Expert evaluator proprietati imobiliare

Membru ANEVAR

MATEI IULIANA

II. ANEXE

- Extras de carte funciară 67845/ UAT Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 67791 înscris în cartea funciară 67791
- Extras de carte funciară 67765/UAT Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 65857 înscris în cartea funciară 65857
- Hotărârea nr. 47/30.09.2004,
- Hotărârea 51/19.05.2021,
- Hotărârea 133/25 noiembrie 2021
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022
- Aplicații cu evaluarea terenului – IROVAL 2010, coordonator Sorin V. Stan
- Evaluarea terenului. Aplicații – IROVAL 2009, coordonator Sorin V. Stan
- Inspekția proprietatilor în scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Evaluarea proprietății imobiliare – Aplicații – coordonatori – Sorin V. Stan si Irina Bene - IROVAL Bucuresti, INVEL MULTIMEDIA Bucuresti, 2012
- Baze de date specializate ale experților, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Alte acte si lucrări de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou în literatura de specialitate
- Directia impozite si taxe Valea Lupului si a altor sume care se fac venit al bugetului local pentru anul 2020, Legea nr. 227/2015
- www.asigur.ro;
- <http://www.asigur.com/calculator-rca/>
- Alte acte și lucrări de specialitate

Adoptată astăzi, 27 aprilie 2023

Președinte de ședință,
Consilier local, Zlăvog Roxana

Vizat pentru legalitate – Pentru secretar general al comunei
Aroneanu - Elena Jeleanu

