



R O M Â N I A
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ȚIBĂNEȘTI
JUDEȚUL IAȘI



HOTĂRÂRE

privind închirierea spațiului în suprafață de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași T-6, CC -326

Consiliul Local al comunei Țibănești, județul Iași ;

Având în vedere referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre), semnat de către inițiatorul proiectului de hotărâre, doamna primar Ing.ec. Aurica Cobuz înregistrat sub nr.5971/21.05.2020;

Având în vedere referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre), semnat de către inițiatorul proiectului de hotărâre, doamna primar Ing.ec. Aurica Cobuz înregistrat sub nr.5975/21.05.2020;

Având în vedere Raportul de evaluare pentru spațiul în suprafața de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T-6, CC-326 proprietatea Primăriei comunei Țibănești, în vederea închirierii pentru depozitare și circuit al medicamentelor, realizat de Birou Expert tehnic judiciar și expertiză evaluator proprietăți imobiliare – Matei Iuliana expert evaluator , EPI.

Având în vedere raportul de specialitate al doamnei Durnac Sârghie Lucia – Ilona - inspector, înregistrat sub nr. 5974/21.05.2020 prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii spațiului în suprafața de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași T-6, CC-326 pentru depozitare și circuit a medicamentelor;

Având în vedere Procesul verbal de predare – primire a Raportului de evaluare pentru spațiul în suprafața de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T -6, CC-326 pentru depozitare și circuit a medicamentelor, nr.256/21.05.2020 înregistrat la instituția noastră sub nr.5971/21.05.2020;

Având în vedere Inventarul domeniului public, al comunei Țibănești, județul Iași.

Având în vedere cererea S.C MECOP VET SRL înregistrată la instituția noastră sub nr.5385/04.05.2020 prin care solicit închirierea spațiului existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași pentru servicii.

În baza prevederilor Părții a V-a – reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Având în vedere prevederile PĂRȚII a Va regului specifice privind proprietatea publică și privată a statului sau a unităților administrativ – teritoriale, CAPITOLUL III, SECȚIUNEA a 4-a – închirierea bunurilor proprietate publică, cap. III, din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Având în vedere prevederile art.297 alin. (1) și alin.(3) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ: (1) „Autoritățile deliberative ale administrației publice locale decid în condițiile legii cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică respectiv: darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită,,

(3) „În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de închiriere se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și alte instituții de interes public național, județean sau local,,

Având în vedere prevederile art. 317 alin.(3) lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ: „Membrii comisiei de evaluare sunt (...) reprezentanți ai consiliilor județene, consiliilor locale Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este unitatea administrativ – teritorială,,

Având în vedere prevederile art. 317 alin.(4) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ: „Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc prin ordin, hotărâre sau decizie a concedentului, după caz,,

Având în vedere prevederile art. 317 alin.(5) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ: „Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie,,

Având în vedere prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 129 alin.(1), alin. (2) lit. c), alin. (6), lit. a) și art.297 alin. (1) lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Ținând cont de avizele favorabile emise în temeiul prevederilor art. 141 alin. (10), alin.(11) și alin.(12) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ primite din partea comisiilor de specialitate ale consiliului local nr.6064, nr.6065, nr.6066/2020;

În temeiul art.139 alin.(3) lit.g) și art.196 alin.(1), lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – La data adoptării prezentei hotărâri, Consiliul Local Țibănești, județul Iași, aprobă închirierea prin licitație publică în plic închis a spațiului în suprafața de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, proprietatea Primăriei comunei Țibănești, din totalul de 380 mp – CF. nr.60.406. nr. cadastral 703 cu o valoare de inventar de 3120 lei aparținând domeniului public al comunei Țibănești pentru depozitare și circuit a medicamentelor.

Art.2. – Se aprobă închirierea spațiului în sensul celor prevăzute la art.1 pe o perioadă de 10 ani.

Art.3. – Se însușește Raportul de evaluare pentru spațiul în suprafața de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași, T-6, CC-326 proprietatea Primăriei comunei Țibănești, în vederea închirierii pentru depozitare și circuit al medicamentelor realizat de Birou Expert tehnic judiciar și expertiză evaluator proprietăți imobiliare – Matei Iuliana expert evaluator, EPI în conformitate cu anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. – Se aprobă prețul minim de pornire la licitație de 247 lei/lună pentru spațiul menționat la art.1, cu recalcularea anuală în funcție de rata inflației, conform raportului de evaluare ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5.- Se aprobă Documentația de atribuire privind închirierea spațiului în suprafața de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași proprietate publică a Consiliului Local Țibănești, județul Iași în vederea desfășurării activităților depozitare și circuit al medicamentelor, în conformitate anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. - Se aprobă constituirea comisiei de evaluare a ofertelor privind licitația publică a spațiului menționat la art.1 în următoarea componență:

Președinte: - Strujan Iulian – inspector;

Membri: - Tiron Bogdan Nicușor – inspector/achiziții;

reprezentant DGRFP Iași – AJFP Iași

-Spiridon Viorel – consilier local;

Secretar comisie: Ariton Ana Maria – consilier juridic;

Membri supleanți - Ursache Sorin – consilier local;

- Sberea Gica – inspector;

- Durnac – Sârghie Lucia - Ilona - inspector;

Art.7.- Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează compartimentul achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Țibănești.

Art.8. – Se împuternicește primarul comunei Țibănești – Ing.ec. Aurica Cobuz pentru a semna în numele și pentru comuna Țibănești, contractul de închiriere ce va fi încheiat după finalizarea, în condițiile legii, a procedurii de licitație publică.

Art.9. (1) -Persoana nemulțumită se poate adresa autorității publice emitente, în termen de 30 zile de la data comunicării actului administrativ, în vederea revocării în tot sau în parte, a acestuia .

(2) - În cazul în care persoana în cauză este nemulțumită de modul de soluționare a contestației,dispoziția poate fi atacată la Tribunalul Iași – Secția a II a Civilă de Contencios administrative și Fiscal potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrative, cu modificările și completările ulterioare.

Art.10.- Copii de pe prezenta se vor comunica Instituției Prefectului Județului Iași – pentru controlul legalității, primarului comunei Țibănești, dnei Stoica Mimi – insp/contabil, dlui Ing. Durnac Sârghie Lucia - Ilona – inspector, membrii comisiei nominalizați la art.6 și pe site-ul instituției www.primariatibaneesti.ro pentru aducere la cunoștință publică.

Nr. 69

Data astăzi, 27 mai 2020

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER

Stamatin Filuță

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI ȚIBĂNEȘTI,
Liliana Tiron

Hotărârea a fost adoptată în ședința Consiliului Local Țibănești din data de 27.05.2020 cu un număr de 12 voturi pentru, 0 împotriva, 1 Timofte Oana Denisa abținere de la vot dintr-un număr de 13 consilieri prezenți.

**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

ANEXA Nr.1.....la
HCL nr.69.....
Anul 2020 Luna 05 Zua 27

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea imobiliară funciară de tip
SPAȚIU din incinta CĂMINULUI CULTURAL–
SUPRAFAȚA 23,02 mp
Amplasată în comuna ȚIBĂNEȘTI,
sat GLODENII-GÂNDULUI,
Județul IAȘI
T6,CC 326**

Proprietari/ Beneficiari: PRIMARIA ȚIBĂNEȘTI

Data evaluării: 18.05.2020

Data raportului: 21.05.2020

Evaluator ANEVAR: MATEI IULIANA



MAI 2020



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 SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMANȚI	6
3. SCOPUL EVALUĂRII	6
4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	6
5. TIPUL VALORII.....	6
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	9
13. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE.....	9
III. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1. Identificarea proprietății evaluate și descrierea juridică.....	10
3.2 Aria pieteii.....	12
3.3 Vecinatăți.....	13
3.4 Localizare.....	13
3.5 DESCRIEREA TERENULUI	14
3.6 IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	15
3.7 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	15
3.8 DATELE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE.....	15
IV. ANALIZA PIETEII.....	16
4.1 ANALIZA CERERII	17
4.2 ANALIZA OFERTEI.....	18
4.3 ANALIZA ECHILIBRULUI.....	19
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	20
5.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI LIBER.....	EROARE! MARCAJ ÎN DOCUMENT NEDEFINIT.
5.2. CONCLUZII CMBU	EROARE! MARCAJ ÎN DOCUMENT NEDEFINIT.
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	21
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	EROARE! MARCAJ ÎN DOCUMENT NEDEFINIT.
ANALIZA REZULTATELOR.....	EROARE! MARCAJ ÎN DOCUMENT NEDEFINIT.
CONCLUZII ASUPRA VALORII	EROARE! MARCAJ ÎN DOCUMENT NEDEFINIT.
VIII. ANEXE	31
BIBLIOGRAFIE.....	31

I. INTRODUCERE

1.1. Rezumatul concluziilor importante

La solicitarea PRIMĂRIEI TIBANESTI, cu sediul în Comuna ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași, reprezentată de Doamna COBUZ AURICA în calitate de Primar, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare de tip SPAȚIU din incinta CĂMINULUI CULTURAL GLODENII-GÂNDULUI, categoria de folosință construcție - SPAȚIU din incinta CĂMINULUI CULTURAL GLODENII-GÂNDULUI, în scopul estimării *valorii de piață*, la data de 18.05.2020, pentru **închirierea** camerelor vestiar, loc de luat masa, în suprafață de 23,02 mp, situat în T6, CC326, Sat GLODENII-GÂNDULUI, comuna TIBANESTI, Județul Iași, conform Domeniul public conform HCL nr. 103/27.06.2019 al UAT ȚIBĂNEȘTI, **în vederea închirierii** spațiului pentru depozitarea și circuitul de medicamente, pe o perioadă de 10 ani.

Imobilul analizat în suprafață totală de 23,02 mp este situat în incinta Căminului cultural în T6, CC 326, Sat GLODENII-GÂNDULUI, comuna ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași zona centrală, cu ieșire directă la DJ248A IASI.

Utilitățile amplasamentului constau în electricitate, apă, canalizare, drum pietruit DJ 248 A, T6, CC326 satul GLODENII-GÂNDULUI, comuna Țibănești, Județul Iași.

Construcția SPAȚIU ÎN INCINTA CĂMINULUI CULTURAL respectiv camerele VESTIAR, LOC DE LUAT MASA, urmează a fi închiriate .

Calitățile amplasamentului favorizează în mod pozitiv proprietatea imobiliară supusă evaluării; suprafața de teren este optimă ca lot.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul este înregistrat în Inventarul bunurilor care alcătuiesc Domeniul public conform HCL nr. 103/27.06.2019 al comunei TIBANESTI, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul nu a avut la dispoziție un Extras de Carte Funciară pentru informare actualizat care să confirme sau să infirme acest lucru și s-a bazat doar pe-Inventarul bunurilor care aparțin Domeniul public conform HCL nr. 103/27.06.2019 al comunei TIBANESTI, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Vecinii bunului imobil sunt la limita cu intravilan conform planului de situație anexat.

Solicitanții – Primaria Comunei TIBANESTI și destinarii evaluării PRIMĂRIA TIBANESTI.

Evaluarea se realizează în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, 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 evaluare s-a utilizat abordarea prin piață la care s-a folosit metoda comparațiilor directe, unde s-au analizat un număr de 4 comparabile, pentru fiecare

comparabilă criteriul de comparație a fost preț euro/mp, rezultatul metodei fiind exprimat în lei și euro:

V comparație teren = 1113 Lei, echivalent a 230 EURO

V cost clădire = 31 700 Lei, echivalent a 6550 EURO

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului asupra **chiriei la valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama de prevederile prezentului raport, este exprimată în lei și euro:

**Valoarea chiriei pentru SPAȚIU în incinta CĂMINULUI CULTURAL
2,20 EURO/mp**

(Valoarea nu conține TVA)

La data evaluării, 18.05.2020, cursul valutar conform BNR este: **1 Euro - 4,8392.**

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

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

Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului asupra **chiriei la valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama de prevederile prezentului raport, este exprimată în lei și euro:

**Valoarea chiriei pentru SPAȚIU în incinta CĂMINULUI CULTURAL
2,20 EURO/mp**

(Valoarea nu conține TVA)

23,02 mp x 2,20 euro/mp/lună = 51 euro/lună ; 247 lei/ lună

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:

- Afirmările 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 18.05.2020, unde am fost însoțit de către solicitant - PRIMARIA TIBANESTI si de catre reprezentantul Primariei dl. TIMOFTE în calitate de Viceprimar

- 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

Legitimăție ANEVAR - Nr. 14004

Adresa evaluatorului-Mun.Iași, str. Argeș, nr. 12, bl.D16, sc. a, ap. 1, jud. 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 TIBANESTI, 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 în scopul **informării în vederea închirierii proprietății imobiliare pentru depozitarea și circuitul de medicamente, pe o perioadă de 10 ani**.

Conform scopului evaluării s-a urmărit **valoarea de piață** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară funciara de tip** construcție SPAȚIU în incinta CĂMINULUI CULTURAL situat în Sat GLODENII-GÂNDULUI, comuna TIBANESTI, Județul Iași, Tarlaua T6,CC326.

Nr crt	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	VESTIAR	11,15
2	LOC DE LUAT MASA	12,05
	TOTAL	23,02

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul este înregistrat în Inventarul bunurilor care alcătuiesc Inventarul bunurilor care aparțin Domeniul public conform HCL nr. 103/27.06.2019 al comunei TIBANESTI, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul nu a avut la dispoziție un Extras de Carte Funciară pentru informare actualizat care să confirme sau să infirme acest lucru și s-a bazat doar pe-Inventarul bunurilor care aparțin Domeniul public conform HCL nr. 103/27.06.2019 al comunei TIBANESTI, 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 2018.

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 **18.05.2020**, 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, **18.05.2020**, conform BNR este de **1 Euro - 4,8392**.

Data raportului de evaluare este 21.05.2020.

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 pieței, 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:

- Inventarul bunurilor care alcătuiesc Domeniul public al comunei TIBANESTI, Județul Iași, situat în intravilan Sat GLODENII-GÂNDULUI, comuna TIBANESTI, județul Iași
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă.

Documentația utilizată de evaluator:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Informații de la client;
- Informații privind piața imobiliară locală (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.
- Agenții imobiliare care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- 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 Primăria Comunei TIBANESTI, Județul Iași,

- Comuna TIBANESTI Consiliul Local Hotărâre privind stabilirea impozitelor și taxelor locale și a altor sume care se fac venit al bugetului local pentru anul 2017, 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 2018, 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 2018. 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 - 4,8392 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.)

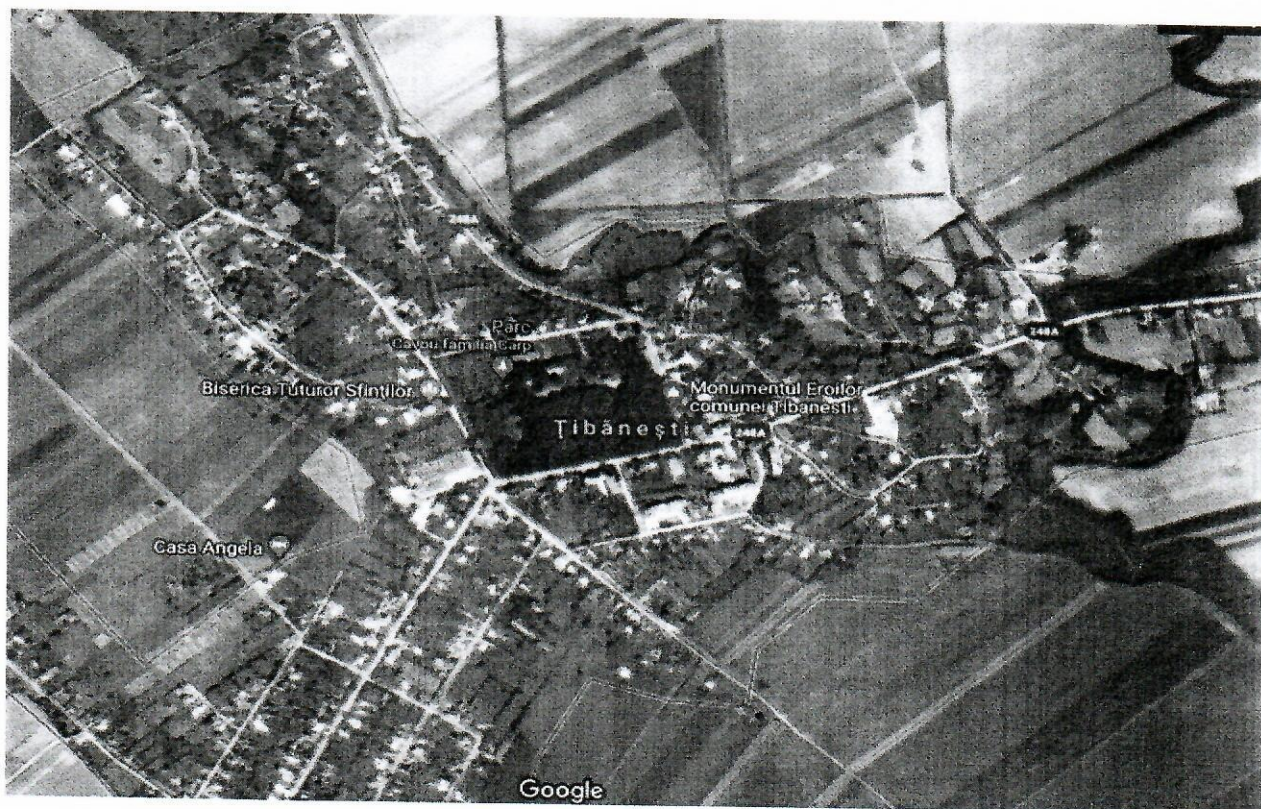
III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății evaluate și descrierea juridică

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară funciara de tip construcții SPAȚIU** în incinta CĂMINULUI CULTURAL în suprafața de 23,02 mp, situat în intravilan Sat GLODENII-GÂNDULUI, comuna TIBANESTI, Județul Iași, Tarlaua T6,CC326, .

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul este înregistrat în Inventarul bunurilor care alcătuiesc Domeniul public conform HCL nr. 103/27.06.2019 al comunei TIBANESTI, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul nu a avut la dispoziție un Extras de Carte Funciară pentru informare actualizat care să confirme sau să infirme acest lucru și s-a bazat doar pe Inventarul bunurilor care aparțin Domeniul publicconform HCL nr. 103/27.06.2019al comunei TIBANESTI, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.





Accesul la proprietate făcându-se din drum pietruit DJ248A.



Construcția SPAȚIU în incinta CĂMINULUI CULTURAL camerele vestiar și loc de luat masa .

Calitățile amplasamentului favorizează în mod pozitiv proprietatea imobiliară supusă evaluării; suprafața de teren este optimă ca lot.



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

Pe teren nu există alte bunuri care să fie supuse evaluării.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul este înregistrat în Inventarul bunurilor care alcătuiesc Inventarul bunurilor care aparțin Domeniului privat conform HCL nr. 103/27.06.2019 al comunei TIBANESTI, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Alte documente:

Inventarul bunurilor care alcătuiesc Domeniul public al comunei TIBANESTI, Județul Iași, situat în intravilan Sat GLODENII-GÂNDULUI, comuna TIBANESTI, județul Iași

- 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.

Actele care au stat la baza informațiilor enunțate mai sus se găsesc în capitolul ANEXE.

3.2 Aria pieței

Piața acestui tip de proprietate este o *pieță locală*, specifică subpieței terenurilor potențial construibile, localizată geografic în centrul comunei TIBANESTI.

Teritoriul Comunei TIBANESTI se află în marginea sud-estică a județului, la limita cu județul Vaslui, pe malurile râului Sacovăț, unde acesta formează lacul de acumulare Tungujei. Este străbătută de șoseaua județeană DJ248A, care o leagă spre

nord de Țibana, Voinești și Miroslava, și spre sud în județul Vaslui de Todirești (unde se termină în DN15A.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Țibănești se ridică la 7.119 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7.623 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (94,65%). Pentru 5,31% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodoksi (90,62%), cu o minoritate de adventiști de ziua a șaptea (3,2%). Pentru 5,31% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Fundurile a județului Vaslui și era alcătuită din satele Țibănești, Jigorani, Gârbești și Lingurari, având în total 1216 locuitori. În comună funcționau două biserici și o școală. La acea vreme, pe teritoriul actual al comunei mai funcționa în aceeași plasă și comuna Tânguiei, formată din satele Tânguiei, ȚIBĂNEȘTI, Recea, Moara lui Ciornei, Pănoasa și Poiana Mănăstirii, având în total 1323 de locuitori; aici erau două biserici și o școală. Anuarul Socec din 1925 consemnează comuna în plasa Negrești a aceluiași județ; comuna Țibănești avea 2031 de locuitori în satele Găureni, Gârbești, Jigoreni și Țibănești; iar comuna Tânguiei avea 1190 de locuitori în satele ȚIBĂNEȘTI, Moara lui Ciornei, Pănoasa, Recea și Tânguiei. În 1931, câteva sate ale comunei Tânguiei s-au separat pentru a forma noua comună Țibana, cea dintâi rămânând cu satele ȚIBĂNEȘTI, Recea și Tânguiei, în timp ce comuna Țibănești avea în compunere în plus satele Glodenii Gândului și Războieni.

În 1950, comunele au fost transferate raionului Negrești din regiunea Iași, în timp comuna Tânguiei fiind absorbită de comuna Țibănești. Satul Găureni a primit în 1968 denumirea de *Vălenii*. În 1968, comuna a trecut la județul Iași.

La 29 iunie 2006, cu prilejul sărbătorii Sfinților Apostoli Petru și Pavel când au loc "Zilele comunei Țibănești", în satul Țibănești au fost dezvelite două busturi ale omului politic Petre P. Carp, la interval de o jumătate de oră și la o distanță de 200 metri unul de celălalt. Primul bust (realizat din bronz de către sculptorul Mihai Vereștiuc) a fost dezvelit în fața școlii generale din comună. Imediat după sfințirea primului bust, a avut loc dezvelirea unui al doilea bust (realizat din piatră) în fața Primăriei.

Analiza pietei imobiliare, s-a facut având în vedere urmatorii factori:

- Tipul imobilului, ca locație și dispunere în Județul Iași;
- Caracteristicile ca imobil construit, cu deschidere la căile de acces;
- Existența tuturor utilităților necesare;
- Aria pietei (definita zonal);
- Proprietati echivalente;
- Proprietati complementare.

Ca un *factor specific*, aceste tipuri de imobile fac parte dintr-o categorie specifică de proprietăți, al căror numar este foarte limitat în aria analizată.

3.3 Vecinatăți

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

Vecinii bunului imobil sunt conform planului de situatie anexat.

3.4 Localizare

Imobilul este un o clădire în care a funcționat ca și vestiar și loc de luat masa în incinta căminului cultur din sat Glodenii -Gândului, în suprafață de 23,02 mp situat în intravilan Sat GLODENII-GÂNDULUI, comuna TIBANESTI, Județul Iasi, Tarlaua T6,CC326, cu ieșire directă la DJ 248 A IAȘI.

Utilitățile amplasamentului constau în electricitate, apa, canalizare, drum pietruit

Accesul la proprietate făcându-se din strada direct din drum pietruit DJ248A.

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip rezidențial, locuințe unifamiliale cu regim de înălțime Parter, situate în zona imobiliară centrală a satului Glodenii Gândului, în incinta căminului cultural Glodenii Gândului, comuna TIBANESTI, județul Iași.

În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la Abordarea prin piață.

Dotări edilitare și servicii de tip urban existente în zonă:

Rețea de energie electrică rețea apă curentă, drum pietruit;

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

3.5 Descrierea terenului

Terenul pe care se află imobilul este un teren intravilan suprafața de 23,02 mp , categoria de folosință curți construcții, Sat GLODENII-GÂNDULUI, comuna TIBANESTI, Tarlaua T6,CC326.

Spațiul de evaluat se află în incinta căminului cultural din satul Glodenii-Gândului format din vestiar și locul de luat masa.

La momentul inspecției proprietatea este clădire liberă, în vederea închirierii.

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

Descriere construcție

An construcție : 1975, dar a fost reparată în anii 1999, 2006.

Regim de inaltime : parter

Structura:

- infrastructura: fundatii din piatră;
- suprastructura: zidarie din furci și vălătuci, sarpanta lemn.

Anvelopa si compartimentari: inchideri si compartimentari din zidarie caramida mică, invelitoare din tabla .

Finisaje superioare constand in:

- tencuieli interioare cu mortar de ciment;
- pardoselile din gresie - Finisajele interioare sunt la stadiul vărute
- Instalația electrică este finalizată, este din cupru, prizele și șalterele sunt montate

Racorduri edilitare : energie electrica, apa si canalizare sursa proprie-fosă septică;

Instalatii interioare :

- instalatii electrice de iluminat si prize;

Suprafete :

- Su = 23,02 mp ,

Functional :

Nr crt	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	VESTIAR	11,15
C2	LOC DE LUAT MASA	12,05
	TOTAL	23,02

Utilizare la data inspecției: rezidentiale.

Situația din teren este similară releveului proprietății

Starea tehnică a clădirii: bună.

Se menționează că s-a avut în vedere starea de fapt a clădirii fără a fi luate în calcul eventuale vicii ascunse ale structurii care nu pot fi evidențiate decât în baza unei expertize tehnice, vicii pentru care – în cazul în care există – evaluatorul nu are nici o răspundere.

Situația din teren este similară releveului proprietății

În urma inspecției, evaluatorul a efectuat fotografierea proprietății evaluate vezi anexa.

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 vânzarea imobilului se realizează fără acestea.

3.7 Istoricul proprietății

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul este înregistrat în Inventarul bunurilor care aparțin Domeniului public conform HCL nr. 103/27.06.2019 al comunei TIBANESTI, 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 și V
- pe zone, identificate prin literele A, B, C și 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 și D, prin aplicarea nivelurilor prevăzute la art.465 alin. (7) din Codul Fiscal, înmulțeste cu coeficienții de corecție corespunzători prevăzuți la art.457 alin. (6) din Codul Fiscal.

Suprafața de până 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 PIETEI

Tipul proprietății imobiliare evaluate este funciară situată zona centrală a satului Glodenii-Gândului la DJ248A IASI, rezidențial a comunei TIBANESTI, județul Iași.

Piața imobiliară funciară din comuna TIBANESTI se caracterizează prin dezechilibru între cererea competitivă și oferta solvabilă, în favoarea ofertei.

Factorii ce influențează dezechilibrul creat pe piața imobiliară sunt de natură economică și socială: puterea de cumpărare a populației din comuna TIBANESTI, 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.

O transparență totală ar trebui să includă chiar și discounturile care se aplică în cazul achiziției materialelor de construcții, care uneori ajung să fie de 20-25%, poate chiar 40%. Astfel, o negociere transparentă și garanția oferită conduc la un element de succes. Lipsa transparenței, costul mare al terenurilor, din cauza faptului că au fost cumpărate când piața imobiliară era pe val, precum și felul în care s-a poziționat produsul au făcut ca multe proiecte să nu fie vandabile. Cei care au înțeles aceste aspecte sunt în piață și vând.

Piața imobiliară a avut de suferit, în ultimii ani, dar criza economică nu a schimbat unul dintre cele mai bine încetățenite crezuri: proprietățile sunt cele mai profitabile plasamente, pe termen lung. Cei care au avut răbdare, au fost răsplătiți, indiferent dacă au avut bani investiți în rezidențiale, birouri sau terenuri. Aceasta teorie este confirmată de marii investitori, care au început să își retragă banii din bănci pentru a face achiziții imobiliare.

Piața terenurilor a înregistrat două evoluții distincte, în funcție de tipul de terenuri pe care le considerăm. Astfel, pe piața terenurilor agricole a fost înregistrată o creștere semnificativă a interesului pentru achiziția de suprafețe mari, pe fondul unei creșteri de preturi, care a devenit mai evidentă în 2014. Interesul crescut a fost generat de liberalizarea pieței terenurilor pentru persoanele fizice cetățeni străini începând cu 2014. Deși prețul terenului agricol a crescut, acesta a rămas mult sub prețurile solicitate în piețele din vestul Europei.

Fără îndoială, spun agenții imobiliari, ieșenii care au de gând să își achiziționeze un imobil, preferă vilele sau locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E, P+M în locul clasicelor apartamente. Și aceasta pentru că, spre deosebire de anii anteriori când oamenii de rând cu greu puteau visa la o casă pe pământ, acum prețurile s-au aliniat și au devenit oarecum identice cu cele ale apartamentelor. "Într-adevăr se poate vorbi de o ușoară dezmorțire a pieței imobiliare, mai ales în ultimele două luni.

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.

Piața imobiliară analizată va fi cea funciară de teren intravilan, iar din punct de vedere a caracteristicilor proprietății avem următoarele:

- baza de clienți a acestei pieți o constituie persoanele cu venituri mari care au funcții de conducere sau joburi bine cotate din punct de vedere financiar sau populația cu venituri medii care pot apela la un credit ipotecar sau au afaceri proprii;

Piața imobiliară analizată va fi cea de teren intravilan.

Terenurile au reprezentat 10% din volumul tranzacțiilor efectuate, acestea având cea mai accentuată scădere, datorită faptului că majoritatea celor care au investit în terenuri au preferat loturi sub 1.000 mp, intravilane și cu cât mai multe utilități, aceste parcele fiind și în alți ani puține la număr. În același timp și apetitul celor care cumpărau suprafețe mari de teren, urmând a le parcela, a trage utilități și de a le trece în intravilan a fost destul de rezervat în 2018.

Aria pieții – aria pieții imobiliare funciare/CLĂDIRE și TEREN INTRAVILAN analizată se limitează la zona rezidențială centrală sat Glodenii-Gândului, comuna TIBANESTI, Județul Iași.

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, chiriații sau clienții pe care îi va atrage.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea de proprietăți funciare. 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 TIBANESTI este locuită atât de familii în vârstă precum și de familii tinere care doresc să cumpere teren;
- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt mici și peste mici, cheltuielile pentru achizițioana 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 înăsprit. Pentru a contacta 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;

- Planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare a zonei - planul urbanistic permite construirea de locuințe în regim de înaltă P+M.

Disponibilitatea facilităților și serviciilor urbane: în zonă se găsește un magazin sătesc, unități de învățământ - Școala, Cabinete medicale individuale, farmacii, servicii de poliție - Secția de Poliție, mănăstirea TIBANESTI (1626-1629) din satul TIBANESTI.

- Grad de poluare: nivel redus al poluării.

4.2 Analiza ofertei

Segmentul rezidențial raportează scăderi semnificative ale numărului de noi clădiri construite, indiferent că vorbim de unități unifamiliale sau de ansambluri mari de locuințe.

Pentru 2018, previziunile sunt destul de pesimiste, iar unii constructori anticipează scăderi de până la 50% ale numărului de noi șantiere.

Pretul pentru terenurile agricole variază, în funcție de suprafața, calitatea solului, dotarea cu sisteme de irigație, apropierea față de facilitățile de stocare și transport. În zonele de vest ale țării, prețurile de vânzare sunt mai mari, din cauza presiunii cererii foarte ridicate venite din partea agricultorilor din vestul Europei. Prețurile pentru terenurile agricole vor continua să crească, având în vedere că nivelul cererii va rămâne ridicat, în timp ce proprietarii vor deveni conștienți de valoarea terenului agricol, în contextul european al agriculturii intensive.

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 această perioadă mai multe terenuri, succesiv - pentru a-și asigura infrastructura de dezvoltare în perioada următoare. Această activitate se înregistrează în special pe segmentul proprietăților pretabile dezvoltărilor imobiliare de birouri, precum și pe segmentul rezidențial (pentru ansambluri de apartamente), majoritatea investitorilor/dezvoltatorilor solicitând terenuri cu suprafețe cuprinse între 400 - 2.000 mp.

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..

Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a:

- stocului de produs finalizat, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate (au atins gradul de ocupare și nivelul chiriilor din piața specifică - oferta este formată din terenuri intravilane, similare ca și amplasament, utilități, acces cu cel de evaluat se situează între 10-12,5 euro/mp;
- proprietăți similare în curs de dezvoltare (stadiul incipient al dezvoltării construcției, finalizarea lor implicând un timp relativ scăzut) - sunt în aria de piață pentru că în această perioadă de criză pe care o parcurgem ne întâlnim mai mult cu unitățile existente, cele în curs fiind stopate și trecute în conservare până la noi timpuri;
- proprietăți similare planificate în aria de piață (în stadiul de proiect și care au șanse de finalizare) - sunt prezente în comuna TIBANESTI.

Proprietățile imobiliare analizate au fost din comunele apropiate și luate în calcul la data evaluării sunt similare cu proprietatea ce face obiectul acestui raport de evaluare, diferențele de preț justificându-se prin: localizarea imobilelor, diferențele date de suprafața terenului aferentă fiecărei proprietăți utilizare și utilități.

Proprietățile comparabile alese sunt următoarele:

1. Comparabila 1 –

Teren intravilan comuna Țibănești, zona centrala, teren intravilan 2400 mp, 5 euro /mp la ofertare, 5 euro/mp la vanzare dupa negociere

Persoana fizica, vand 2400 mp. teren intravilan in Țibănești.

Terenul este situat la strada. Pret: 5 Euro/ mp. Nu se parceleaza mai multe informații la telefon 0745455054

2.Comparabila 2 –

MIROSLAVA -EZARENI-VALEA ADANCA –Suprafata loturi 450-500 mp, 31 Euro la ofertare,avand toate utilitatile in apropiere– relatii la telefon – 0751680884. Terenul este mult superior terenului de evaluat si nu va fi folosit ca și comparabila.

3.Comparabila 3-

Teren Intravilan Comuna Miroslava, 845 mp, 15 euro/mp la ofertare,

teren intravilan, excelent pentru constructie casa, posibilitate curent electric, gaz metan, apa . Relatii la telefon 0743153044.

4. Comparabila 4.

Teren Intravilan Comuna ȚIBANA, 1000 mp in zona bisericii, pe teren se afla o casa veche, racordata la toate utilitatile, gradina cu pomi fructiferi, vie, imprejmuita cu gard. In urma negocierii este dispus sa vanda terenul cu 15 euro/mp. Relatii la telefon 0723250850

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.

Din analiza imobiliară în aria pieței, cea a zonei periferice a comunei TIBANESTI, se poate întâlni o gamă variată de oferte și preț tranzacții (vânzare) pentru proprietăți similare cu proprietatea subiect - teren, în funcție de zonare, dimensiune, acces auto.

Terenurile sunt tranzacționate la prețuri diferite în funcție de destinație (rezidențial sau comercial), suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **5-12 euro/mp**.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.

Pentru segmentul rezidențial, dezvoltatorii au cautat terenurile cu toate autorizatiile de urbanism valabile, în timp ce pentru sectorul de birouri tinta au constituit-o cele cu acces facil la mijloacele de transport în comun, dar și la zonele comerciale. Pentru sectorul industrial, cerere mai ridicată s-a înregistrat din partea companiilor care au deja parcuri logistice sau de producție în România și care doresc să extindă aceste parcuri industriale.

Desi, în comparație cu perioada similară a anului trecut, prețurile nu au cunoscut o depreciere considerabilă (aproximativ 1%), fata de începutul crizei – la jumătatea lui 2008 – la nivel național prețul terenurilor a scăzut cu aproximativ 61%.

Un argument în favoarea scăderii continue a prețurilor la terenuri l-a constituit faptul că, spre deosebire de piața locuințelor, care a fost susținută de programul Prima Casă, în cazul terenurilor nu a existat nicio pârgă care să mențină prețul. De asemenea, marja de negociere în cazul terenurilor este mai ridicată decât în cazul locuințelor. Este de remarcat scăderea foarte mică a prețurilor din ultimele șase luni (0.3%), slab simțită în piață, iar tendința viitoare este de stabilitate a prețului.

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- Utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- Utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic;
- Utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Având în vedere specificul rezidențial al zonei de amplasare, evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidențială.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren intravilan 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 închirierii. 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:

1. Comparabila 1 –

Teren intravilan comuna Țibănești, zona centrala, teren intravilan 2400 mp, 5 euro /mp la ofertare, 5 euro/mp la vanzare dupa negociere

Persoana fizica, vand 2400 mp. teren intravilan in Țibănești.

Terenul este situat la strada. Pret: 5 Euro/ mp. Nu se parceleaza mai multe informații la telefon 0745455054

2.Comparabila 3-

Teren Intravilan Comuna Miroslava, 845 mp, 15 euro/mp la ofertare,

teren intravilan, excelent pentru constructie casa, posibilitate curent electric, gaz metan, apa . Relatii la telefon 0743153044.

3. Comparabila 4.

Teren Intravilan Comuna ȚIBANA, 1000 mp in zona bisericii, pe teren se afla o casa veche, racordata la toate utilitatile, gradina cu pomi fructiferi, vie, imprejmuita cu gard. In urma negocierii este dispus sa vanda terenul cu 15 euro/mp. Relatii la telefon 0723250850

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

Elemente	Proprietatea	Proprietati de comparație		
de COMPARAȚIE	de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului, Județul Iași, Tarla 6,Cc326		Comuna TIBANESTI zona Centrala	Comuna MIROSLAVA,	Comuna TIBANA, zona Centrala
Suprafata teren (mp)	23,02 mp	2.400,00 mp	845,00 mp	1.000,00 mp
Criteriul de comparatie Prețul de Vânzare EURO/mp		5,00 €/mp	15,00 €/mp	12,20€/mp
<u>Tipul (oferta/tranzactie)</u>	Mai 2020	oferta 12 februarie 2019	oferta februarie 2019	oferta februarie 2019
<u>Ajustare</u>		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (euro/mp)		5,00	15,00	12,00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
<u>Ajustare pentru Drepturi de proprietate</u>		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (euro/mp)		5,00	15,00	12,00
CONDITII DE FINANTARE				

Condiții de finanțare	vânzare	cash	cash	cash
Ajustare pentru finanțare		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (euro/mp)		5,00	15,00	12,00
CONDITII DE VANZARE				
Condiții de vânzare		independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții de vânzare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (euro/mp)		5,00	15,00	12,00
CONDITII DE PIATA				
Condiții ale pieței (data vânzării)	18.05.2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare pentru condiții ale pieței		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (euro/mp)		5,00 €/mp	15,00 €/mp	12,20€/mp
Topografie	drept	drept	drept	plan
Ajustare topografie		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustata pt. topografie		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		5,00 €/mp	15,00 €/mp	12,20€/mp
LOCALIZARE				
Localizare	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat ȚIBĂNEȘT, Județul Iași, T6,Cc326	superioara	inferioară	inferioară
Ajustare pentru localizare		15,0%	-15,0%	-15,0%
Valoarea ajustata pentru localizare		0,8 €	-2,3 €	-1,8 €
Preț ajustat (euro/mp)		5,8 €/mp	12,8 €/mp	10,2 €/mp
ACCES LA PROPRIETATE				
Acces la sosea, deschidere	amplasamentul are acces la drumul modernizat	superioara	superioara	la fel
Ajustare pentru acces		15,0%	15,0%	0,0%
Valoarea ajustata pentru acces		0,86 €	1,91 €	0,00 €
Preț ajustat (euro/mp)		6,61 €/mp	14,66 €/mp	10,20 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata (mp)	23,02 mp	2.400,00 mp	845,00 mp	1.000,00 mp
Ajustare pentru dimensiuni		20,0%	-10,0%	-10,0%
Valoarea ajustata pentru dimensiuni		1,32 €	-1,46 €	-0,10 €
Preț ajustat (euro/mp)		7,93 €/mp	13,20 €/mp	10,10 €/mp
Utilizare	curti constructii	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare pentru Utilizare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustata pentru Utilizare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (euro/mp)		7,93 €/mp	13,20 €/mp	10,10 €/mp
UTILITATI				
Utilitati	retea de energie electrica, apa	retea de energie electrica, apa	retea de energie electrica, apa,gaz	retea de energie electrica, apa
Ajustare pentru Utilitati		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustata pentru Utilitati		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (euro/mp)		10,98 €/mp	13,20 €/mp	10,10 €/mp
AMENAJARI ALE TERENULUI				

Amenajari ale terenului	complete	complete	complete	complete
Ajustare pentru Utilitati		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustata pentru Utilitati		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (euro/mp)		10,98 €/mp	13,20 €/mp	10,10 €/mp
Alți factori	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	oferta
Corecție pentru alti factori		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea corecție pentru alti factori		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț corectat (euro/mp)		10,98 €	13,20 €	10,10 €
Ajustare totală netă (absolut)		5,98 €	-1,80 €	-1,90 €
Ajustare totală netă (%=procentual)		119,60%	-11,98%	-15,83%
Ajustare totală brută(absolut)		2,93 €	5,62 €	1,90 €
Ajustare totală brută (%=procentual)		58,7%	37,5%	15,8%
	Valoare unitară teren	10,00 €		
	10,00 €			
Se alege comparabila C3 cu cea mai mică ajustare brută, rotund	48,39	lei		

1 2 3

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. Ajustarile vor fi 0%;

- Ajustări pentru cheltuieli necesare imediat după cumpărare nu este cazul;
- Ajustarea pentru condițiile de piață va fi 0%.
- 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.

Pentru localizare superioară față de proprietatea evaluată comparabilele se aplică corecție negativă, pentru cele inferioare corecția fiind pozitivă.

Terenul analizat are o localizare superioară, fiind situat în centrul comunei Țibănești

- Ajustarea pentru accesul la șosea superioară față de proprietatea evaluată comparabilele se aplică corecție negativă, pentru cele inferioare corecția fiind pozitivă.

- Ajustarea pentru suprafață va fi aplicată pentru toate comparabilele deoarece suprafața analizată

- 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. Ajustarea pentru utilități superioare față de proprietatea evaluată este negativă, pentru cele inferioare corecția este pozitivă.

Conform tabelului grilă de mai sus, proprietatea 1 are cea mai mică ajustare brută, prin urmare se alege

Valoarea unitară teren = 48,39 lei/mp, respectiv 10,00 euro/mp.

$V_{\text{teren}} = 1113 \text{ lei, echivalent a } 230 \text{ EURO}$

Abordarea prin cost, metoda costului de înlocuire net pentru evaluarea construcției

Abordarea prin cost se bazează pe ipoteza că participanții de pe piață recunosc o legătura între valoare și cost. În această abordare, valoarea unei proprietăți imobiliare (teren și construcții) se estimează prin parcurgerea următoarelor **etape**:

1. Estimarea **valorii terenului** în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.
2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire. Alegerea tipului de cost adecvat trebuie să aibă în vedere vârsta sau unicitatea construcțiilor sau diferența dintre utilizarea proiectată și cea mai bună utilizare curentă.
3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.
5. Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor.
6. Estimarea **deprecierii cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – depreciera fizică, depreciera funcțională și depreciera externă, fie în mod global (nedefalcată).
7. **Scăderea deprecierii cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire / reconstruire net.
8. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire / reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.
9. Ajustarea valorii estimate, atunci când este cazul. Dacă termenii de referință ai evaluării solicită, se pot adăuga valorile unor elemente non-imobiliare. Ajustări ale valorii se pot face și atunci când se sunt evaluate drepturi parțiale asupra proprietății imobiliare subiect.

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi și pentru acele proprietăți imobiliare care nu se vând în mod frecvent pe piață (proprietăți specializate).

Această abordare va fi folosită pentru evaluarea construcțiilor situate deasupra terenului.

În continuare este prezentată grila de calcul:

ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET A CONSTRUCȚIEI PRIN METODA COSTURILOR SEGREGATE
 SPAȚIU în incinta CĂMINULUI CULTURAL GLODENII GÂNDULUI înscris în Cartea Funciara, UAT Comuna ȚIBĂNEȘTI, identificată în cartea T6 CC326

Adresa obiectiv: Sat GLODENII GÂNDULUI, Comuna ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași
 Proprietar: Comuna ȚIBĂNEȘTI
 Data evaluării: 18.05.2020
 Data raport evaluare: 21.05.2020
 Suprafata utila (mp): 23,02
 Suprafata construita desfasurata (mp): 23,02
 Suprafata construita la col (mm): 23,02
 An PIF: 1975
 Regim de inaltime bloc P

Nr. Crt.	Denumire / Simb	Suprafata SC (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Indice de indexare/actualizare	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (euro)
		A	B	C	D	E	F	G
						1,0000	1,0000	
Suprastructura								
1	6ZIDCAR24PF	31,5	149,1	4.698,1	1,1055	1,0000	1,0000	5.193,8
Total								5.193,8
Finisaj interior+exterior								
1	FOB	31,5	214,5	6.758,9	1,0348	1,0000	1,0000	6.994,1
Total								6.994,1
Instalatii electrice								
1	ELINGR	31,5	19,2	605,0	1,0528	1,0000	1,0000	637,0
Total								637,0
Instalatii de sanitare								
1	LAVWC	1,0	332,9	332,9	1,0219	1,0000	1,0000	340,2
Total								340,2
Instalatii de incalzire								
1	INCCOV	1,0	26,4	26,4	1,0043	1,0000	1,0000	26,5
Total								26,5
Invelitoare								
1	INVTZ	27,6	79,5	2.196,1	1,3887	1,0000	1,0000	3.049,7
Total								3.049,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								16.241,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								13.097,9

Sdc (mp) = 23,0

Curs BNR la data evaluării, 1 EUR = 4,8392 lei

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)
1	Infrastructura	0,0
2	Suprastructura	5.193,8
3	Finisaj interior+	6.994,1
4	Instalatii electrice	637,0
5	Instalatii de sanitare	340,2
6	Instalatii de incalzire	26,5
7	Invelitoare	3.049,7
Total cost cu tva (Euro)		16.241,3
Total cost fără tva (Euro)		13.097,9
Deprecierea fizica, euro		4.243,70
Depreciere functionala, euro		2.300
Depreciere economica, euro		0
COST DE ÎNLOCUIRE NET AL CONSTRUCȚIEI (fara TVA)		6.550 €
		31.700 lei

Estimarea depreciării fizice precum și metoda de calcul a vârstei efective conform Anexei 2 din Ghidul de evaluare GEV 500 - Determina

	Subgrupa, clasa și subclasa: Clădire administrativă		
	Starea tehnică	buna	
	Mediul de folosință	mediu normal	
	An PIF bloc	1975	
	Varsta efectivă	42	
	Deprecierea fizică normală	32,40%	
		$D_{fn}=D1+(D2-D1)/(V2-V1)(V_{ef}-V1)$	Evaluator autorizat, MATEI IULIANA
<u>Date conform tabelelor</u>	D1- 66		Membru titular ANEVAR
<u>din Anexa 2 al Ghidul</u>	D2- 72		
<u>GEV 500:</u>	V1- 70		
	V2- 75		

V_{construcție} 23,02 mp = 31 700 lei, echivalent a 6550 EURO

Metoda de evaluare a chiriei

În cadrul acestei abordări, valoarea proprietății cu potențial de a genera venituri este estimată în relație cu beneficiile viitoare anticipate care pot fi obținute din exploatarea acesteia (conform principiului anticipării).

Pentru evaluarea proprietăților imobiliare generatoare de venituri, mici și medii, cea mai utilizată metodă din cadrul abordării prin venit este *metoda capitalizării directe a venitului* rămas la dispoziția proprietarului din exploatarea proprietății.

Capitalizarea directă este o metodă utilizată pentru a converti venitul dintr-un singur an într-o indicație a valorii proprietății, într-un singur pas, utilizând una dintre cele două proceduri:

- 1) prin împărțirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit, sau
- 2) prin înmulțirea venitului estimat cu un factor corespunzător (multiplicator al venitului).

Capitalizarea directă utilizează rate de capitalizare și multiplicatori obținuți din date de piață. Este esențial ca proprietățile imobiliare comparabile utilizate în acest scop să reflecte riscul, venitul, cheltuielile și caracteristicile fizice și de localizare aferente proprietății imobiliare ce trebuie evaluată.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Atunci când se utilizează altă formă de venit, se argumentează în raport decizia de a nu utiliza venitul net din exploatare.¹

Pe scurt, etapele aplicării metodei capitalizării venitului sunt:

1. Se estimează venitul brut potențial (VBP) generat de proprietate prin închiriere, în condițiile unui grad de ocupare de 100%.
2. Se estimează venitul brut efectiv (VBE) prin ajustarea venitului brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei.

¹ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

3. Se estimează venitul net din exploatare (VNE) prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului.
4. Se estimează rata de capitalizare (c) corespunzătoare tipului de venit utilizat.
5. Se împarte venitul net din exploatare la rata de capitalizare (VNE / c) și se obține o indicație cu privire la valoarea proprietății imobiliare.

Rata de capitalizare se poate estima prin mai multe metode, care vor fi abordate pe larg în capitolul aferent abordării prin venit.

În cazul în care pentru proprietatea imobiliară subiect se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se vor modifica în timp, se utilizează metoda fluxului de numerar actualizat (metoda DCF – Discounted Cash Flow). Și această metodă va fi detaliată în cadrul capitolului aferent abordării prin venit.

Pentru acest tip de proprietate și pentru condițiile actuale de piață abordarea prin venit este adecvată, deoarece se poate determina valoarea chiriei prin parcurgerea inversă a etapelor descrise anterior.

În continuare este prezentat tabelul de calcul:

CALCULUL CHIRIEI ESTIMATE - SPAȚIU în incinta CĂMIN CULTURAL			
Specificații	nr.rd	formule de calcul	Proprietatea de evaluat
(Valori în EUR)			
Suprafata inchiriabila (mp)	1		23,02
Valoare proprietate (eur)	2	- sursa abordarea prin cost + comparatia directa	6.550
Valoare proprietate (eur/mp)	3	rd.2/rd.1	285
Rata de capitalizare	4	Sursa Colliers	9,0%
VENIT NET DIN EXPLOATARE	5	rd. 2/ rd. 4	590
Cheltuieli fixe (impozit+asigurare)	6	cheltuieli in sarcina chirasului	0
Cheltuieli variabile(utilități/ reparații/ întreținere)	7	cheltuieli in sarcina chirasului	0
Total cheltuieli din exploatare	8	cheltuieli in sarcina chirasului	0
VENIT BRUT EFECTIV	9	rd.5+rd.8	590
Perioadă inchiriabila	10	12 luni	100%
VENIT BRUT POTENTIAL	11	rd. 9/rd.10	590
Chiria unitara lunara (EUR/mp/luna)	12	rd.11/rd.1/12 luni	2,13

CALCULUL CHIRIEI ESTIMATE TEREN			
Specificații	nr.rd	formule de calcul	Proprietatea de evaluat
(Valori în EUR)			
Suprafata inchiriabila (mp)	1		23,02
Valoare proprietate (eur)	2	- sursa abordarea prin cost + comparatia directa	230
Valoare proprietate (eur/mp)	3	rd.2/rd.1	10
Rata de capitalizare	4	Sursa Colliers	9,0%
VENIT NET DIN EXPLOATARE	5	rd. 2/ rd. 4	21
Cheltuieli fixe (impozit+asigurare)	6	cheltuieli in sarcina chirasului	0
Cheltuieli variabile(utilități/ reparații/ întreținere)	7	cheltuieli in sarcina chirasului	0
Total cheltuieli din exploatare	8	cheltuieli in sarcina chirasului	0
VENIT BRUT EFECTIV	9	rd.5+rd.8	21
Perioadă inchiriabila	10	12 luni	100%
VENIT BRUT POTENTIAL	11	rd. 9/rd.10	21
Chiria unitara lunara (EUR/mp/luna)	12	rd.11/rd.1/12 luni	0,07

Explicarea pașilor în determinarea chiriei:

1. S-a obținut o indicație asupra valorii proprietății (construcție + teren), respectiv tehnica comparației directe pentru teren, prezentată anterior și abordarea prin cost pentru evaluarea construcției, deasemenea prezentate anterior. A rezultat valoarea proprietății de 6550 eur, prezentată la randul 2 din Tabel
2. Colliers International este o companie de consultanță imobiliară din Statele Unite.
3. Prin împărțirea valorii proprietății determinate la pasul 1 la rata de capitalizare prezentate la randul 2, a fost obținut venitul net din exploatare anual, posibil a fi obținut prin valorificarea chiriei.
4. Venitul brut efectiv este considerat acelasi cu venitul net din exploatare deoarece cheltuielile sunt în sarcina chiriașului și gradul de ocupare este presupus a fi 100%, respectiv se închiriază 12 luni/an.
5. Valoarea determinată anterior, reprezintă de fapt chiria lunară înmulțită cu 12 luni înmulțită cu suprafața închiriată. Din această formulă se determină valoarea chiriei, prin împărțirea venitului brut efectiv/12/suprafața închiriată.

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

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

În evaluare s-a utilizat tehnica comparației directe pentru teren, pentru fiecare comparabilă criteriul de comparație a fost preț euro/mp, rezultatul metodei fiind exprimat în lei și euro iar pentru determinarea valorii de piață a construcției a fost utilizată abordarea prin cost. În final estimarea valorii chiriei, exprimată în eur/mp, a fost extrasă utilizand metoda capitalizării, provenită din abordarea prin venit:

$V_{\text{comparație teren 23,02 mp}} = 1113 \text{ Lei, echivalent a } 230 \text{ EURO}$

$V_{\text{construcție 23,02 mp}} = 31700 \text{ lei, echivalent a } 6550 \text{ EURO}$

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului asupra **chiriei la valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama de prevederile prezentului raport, este exprimată în lei și euro:

2,20EURO/mp
(Valoarea nu conține TVA)

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
tehnica comparațiilor directe	+	+	+
Abordarea prin cost	+	+	+

Prin metoda comparațiilor directe am găsit 3 proprietăți comparabile deci metoda este adecvată.

Concluzii asupra valorii

Imobilul analizat în suprafață totală de 23,02 mp, construcție SPAȚIU în incinta CĂMINULUI CULTURAL situat în Sat GLODENII-GÂNDULUI, comuna TIBANESTI, Județul Iași, Tarlăua T6,CC326.

Nr crt	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	VESTIAR	11,15
2	LOCUL DE LUAT MASA	12,05
	TOTAL	23,02

Ca rezultat al investigațiilor, **opinia evaluatorului** referitoare la valoarea de piață în scopul **informării în vederea închirierii proprietății imobiliare**, este valoarea estimată la data de **18.05.2020**.

2,20 EURO/mp
(Valoarea nu conține TVA)

23,02 mp x 2,20euro/mp/lună = 57 euro/lună ; 276 lei/ lună

Data evaluării este 18.05.2020 Cursul BNR 1 EUR - 4,8392.

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării.

Expert evaluator proprietati imobiliare
Membreu ANEVAR

MATEI IULIANA



VIII. ANEXE

- Oferte
- Inventarul bunurilor care alcătuiesc Domeniul public conform HCL nr. 103/27.06.2019 al comunei TIBANESTI,
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă.

BIBLIOGRAFIE

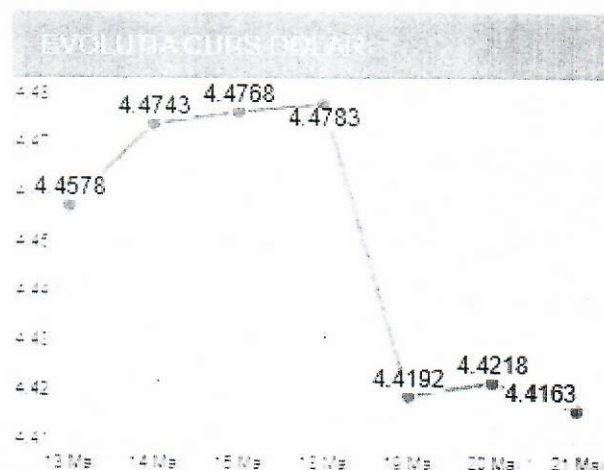
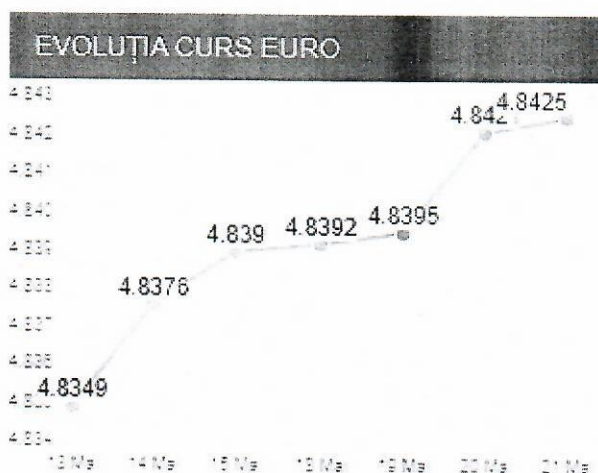
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2018
- Aplicații cu evaluarea terenului – IROVAL 195, coordonator Sorin V. Stan
- Evaluarea terenului. Aplicații – IROVAL 2009, coordonator Sorin V. Stan
- Inspekția proprietatilor în scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Evaluarea proprietății imobiliare – Aplicatii – 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 2016, Legea nr. 227/2015
- www.asigur.ro;
- <http://www.asigur.com/calculator-rca/>
- Alte acte și lucrări de specialitate

Cursul valutar BNR comunicat în 21 mai 2020

1 EURO = 4.8425 Lei $\uparrow$ +0.0004 Lei 1 USD = 4.4163 Lei $\downarrow$ -0.0055 Lei 1 EURO = 1.0965 USD $\uparrow$ +0.0015 USD

Indicele ROBOR stabilit în 21 mai 2020 (istoric si grafic ROBOR)

3M (3 luni): 2.43% $\rightarrow$ 0 6M (6 luni): 2.53% $\rightarrow$ 0 12M (12 luni): 2.59% $\rightarrow$ 0





CONSILIUL LOCAL ȚIBĂNEȘTI
JUDEȚUL IAȘI

romania2019.eu
republica_romaniei_guvernul

HOTĂRÂRE

privind modificarea, completarea și renumerotarea Inventarului domeniului public al comunei Țibănești, județul Iași

Consiliul Local al comunei Țibănești, județul Iași ;

Având în vedere referatul de specialitate înregistrat sub nr. 6130/28.05.2019 prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind modificarea, completarea și renumerotarea Inventarului domeniului public al comunei Țibănești, județul Iași respectiv:

- la pozițiile 167, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 212, 213 se modifică coloana nr.3 „denumirea bunului,, și coloana 6 „valoarea de inventar,,;
- excluderea din Inventarul domeniului public a bunurilor aflate la pozițiile 157, 161, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 206, 208, 209, 215, 216, 217 ca urmare asocierii de casare din partea SC APAVITAL SA Iași;
- modificarea poziției 311 - „Grădinița cu Program Normal Răsboieni la coloana 3 „denumirea bunului,, și coloana 6 „valoarea de inventar,,;
- renumerotarea Inventarului domeniului public în urma modificărilor intervenite;

Având în vedere prevederile H.G. nr.548/1999 privind aprobarea Mormelor tehnice pentru inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unitatilor administrative teritoriale;

Având în vedere prevederile O.G. nr. 112/31.08.2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;

Având în vedere prevederile adresa nr. 8606/25.02.2019 transmisă de S.C. APAVITAL S.A., înregistrată și la ARSACIS Iași sub nr. 275/25.02.2019, în care se solicită schimbarea denumirii unor mijloace fixe din inventarul domeniului public al comunei Țibănești, jud. Iași, întrucât nu mai corespund cu realitatea, cât și inițierea unei Hotărâri de Consiliul Local pentru casarea unor bunuri din lista bunurilor de retur;

Având în vedere prevederile finalizarea obiectivului de investiții "Reabilitare și modernizare Grădinița cu program normal, sat Răsboieni, com. Țibănești, jud. Iași", lucrarea finanțată prin PNDL 1, conform contractului de finanțare nr. 11992/20.12.2016 încheiat cu Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;

Având în vedere prevederile contractul de servicii nr. 8693/05.10.2016 UAT Comuna Țibănești și S.C. Pro Consulting Expert S.R.L. privind servicii de proiectare – faza DALI, inclusiv studii de teren, audit energetic și expertiză tehnică aferente investiției "Reabilitare și modernizare Grădinița cu program normal, sat Răsboieni, com. Țibănești, jud. Iași";

Având în vedere prevederile contractul de servicii nr. 8694/05.10.2016 încheiat între UAT Comuna Țibănești și S.C. Pro Consulting Expert S.R.L. privind servicii de consultanță pentru depunere proiect aferent investiției "Reabilitare și modernizare Grădinița cu program normal, sat Răsboieni, com. Țibănești, jud. Iași";

Având în vedere prevederile contractul de lucrări nr. 36/27.06.2017 încheiat între UAT Comuna Țibănești și Asocieria constituită conform acordului de asociere nr. 175/28.04.2017, având ca lider de asociere pe S.C. Creative Home Buildings S.R.L., privind servicii de proiectare și execuție lucrări obiectiv de investiție "Reabilitare și modernizare Grădinița cu program normal, sat Răsboieni, com. Țibănești, jud. Iași";

Având în vedere prevederile contractul de servicii nr. 1342/07.02.2018 încheiat între UAT Comuna Țibănești și Birou individual arhitectura arh. Sabetay Alexandra privind servicii verificare proiect;

Având în vedere prevederile contractul de servicii nr. 1656/16.02.2018 încheiat între UAT Comuna Țibănești și S.C. Geco Proiect S.R.L. privind servicii verificare proiect;

Având în vedere prevederile contractul de prestări servicii nr. 7184/03.07.2018 încheiat între UAT Comuna Țibănești și Il Gherasim Doru privind servicii de dirinție aferente obiectivului de investiții "Reabilitare și modernizare Grădinița cu program normal, sat Răsboieni, com. Țibănești, jud. Iași";

Având în vedere prevederile proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 5570/14.05.2019 privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției "Reabilitare și modernizare Grădinița cu program normal, sat Răsboieni, com. Țibănești, jud. Iași";

Având în vedere prevederile Hotărârea Consiliului Local Țibănești nr. 49/26.03.2019 privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici și de asigurare a cofinanțării la nivelul anului 2019 pentru obiectivul de investiții "Reabilitare și modernizare Grădinița cu program normal, sat Răsboieni, com. Țibănești, jud. Iași";

Având în vedere prevederile Fișa contului 231 "Investiții în curs" aferentă anului 2018;
Având în vedere prevederile Fișa contului 231 "Investiții în curs" aferentă anului 2019;
Având în vedere Hotărârea Guvernului României nr. 1354/ 27.12.2001 privind atestarea domeniului public al județului Iași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași;
Având în vedere prevederile H.G nr.548/1999 privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;
Având în vedere prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
Având în vedere Expunerea de motive prezentată de Primarul comunei Țibănești, înregistrată sub nr. 6131/28.05.2019 potrivit căreia se propune Consiliului Local Țibănești, modificarea, completarea și renumerotarea Inventarului domeniului public al comunei Țibănești, județul Iași.
Având în vedere prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
Având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;
Având în vedere prevederile Legii nr.554/2001 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
Având în vedere dispozițiile art.36, alin.(2), lit.(c), alin.5, lit.c), art.120, din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală modificată, completată, și republicată;
Ținând cont de avizele favorabile emise în temeiul prevederilor art. 44 și art. 54 alin. (4) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată primite din partea comisiilor de specialitate ale consiliului local nr.7087, nr.7088, nr.7089/2019;
Având în vedere dispozițiile art.45, alin. (3) și ale art. 115, lit. (b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală modificată, completată, și republicată;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- Se aprobă modificarea pozițiilor 167,169, 170, 171, 172,173,174,175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 212, 213 respectiv coloana nr.3 „denumirea bunului,, și coloana 6 „valoarea de inventar,, în conformitate cu **Anexa nr.1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Se aprobă excluderea din Inventarul domeniului public, a bunurilor aflate la pozițiile 157, 161, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 206, 208, 209, 215, 216, 217 ca urmare asolicitării de casare din partea SC APAVITAL SA Iași, în conformitate cu **Anexa nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.3.- Se aprobă modificarea poziției 311 - „Grădinița cu Program Normal Răsboieni la coloana 3 „denumirea bunului,, și coloana 6 „valoarea de inventar,, în conformitate cu **Anexa nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. – Se aprobă Inventarul Domeniul Public al comunei Țibănești, județul Iași în formă actualizată, precum și renumerotarea acestuia în conformitate cu **Anexa nr. 4** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5.- Se mandatează secretarul comunei Țibănești pentru a face toate demersurile necesare și legale la Consiliul Județean Iași în vederea promovării Proiectului de Hotărâre pentru modificarea Hotărârii Guvernului României nr. 1354/ 27.12.2001 privind atestarea domeniului public al județului Iași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași, cu toate modificările și completările ulterioare, prin înlocuirea anexei cu patrimoniul comunei Țibănești, jud. Iași, domeniul public, cu anexa din prezenta Hotărâre.

Art.6. Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim, prin actul administrativ adoptat, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Art.7.- Copii de pe prezenta se vor comunica Instituției Prefectului Județului Iași – pentru controlul legalității, Consiliului Județean Iași Serviciul Financiar - Contabil și Gestionarea Patrimoniului, primarului comunei Țibănești, dnei Stoica Mimi – insp./contabil tuturor persoanelor interesate, și pe site-ul instituției www.primariatibanești.ro pentru aducere la cunoștință publică.

Nr. 103

Data astăzi 27 iunie 2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER

Timofte Costică

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETARUL COMUNEI ȚIBĂNEȘTI,
Liliana Tiron

Hotărârea a fost adoptată în ședința Consiliului Local Țibănești din data de 27.06.2019 cu un număr de 13 voturi pentru, 0 împotrivă, 0 abțineri dintr-un număr de 13 consilieri prezenți.

288	1.6.1.1	WC la C.L. Tîbănești		Situat în curtea C.L. Tîbănești, construit din cărămidă, T24	1998	25044,00
289	1.6.1.1	Construcție WC cărămidă		Situată în curtea C.L. Tîbănești, T24	1968	1.682,00
290	1.6.2	Cămin Cultural Tîbănești, construit din cărămidă (RK)		Situat în intravilan sat Tîbănești, în T23	1968	781.101,00
291	1.6.2	Cămin Cultural Tungujei, construit din vălituci acoperit cu tablă (RK)		Situat în intravilan sat Tungujei, în T24	1950	140.537,00
292	1.6.2	Cămin Cultural Războieni		Situat în intravilan sat Războieni, în T11	1965	280.708,00
293	1.6.2	Cămin Cultural Recea, construit din vălituci, acoperit cu plăci azbociment		Situat în intravilan sat Recea, în T1	1965	60.863,32
294	1.6.2	Cămin Cultural Glodenii Gîndului, construit din vălituci, acoperit cu plăci azbociment (îmbunătățiri 1999)		Situat în intravilan sat Glodenii Gîndului, în T6	1999	51.500,00
295	1.6.2	Liceul Tehnologic „Petre P. Carp”, Tîbănești		Tîbănești, în suprafață construită de 780 mp, regim de înălțime P+2	1979	2.821.694,00
296	1.6.2	Școala Văleni		Văleni, 400 mp	1962	86.381,00
297	1.6.1.1	WC la Școala Văleni		Văleni, 30 mp	1962	3.606,00
298	1.6.2	Grădinița cu Program Normal Războieni - reabilitată și modernizată în anul 2019		Războieni, 442 mp	1965	1.016.963,77
299	1.8.14	Magazie Școala Războieni		Războieni, 18 mp	1978	3.884,85
300	1.6.1.1	WC la Șc. Războieni		Războieni, 15,5 mp	1978	2.919,00
301	1.8.1	Fântână		Curtea Școlii Războieni	1981	611,00
302	1.6.2	Școala Gîrști		Gîrști, 170 mp	1960	75.252,00
303	1.6.1.1	WC la Șc. Gîrști		Gîrști, 5 mp	1960	407,00
304	1.6.2	Școala Gimnazială „Dr. Petru Brânzei”, Jigoreni		Jigoreni, în suprafață construită de 613 mp, regim înălțime P	1972	542.168,00
305	1.6.1.1	WC la Șc. Jigoreni		Curtea Școlii Jigoreni, 30 mp	1972	3.449,00
306	1.8.14	Magazie lemne		Curtea Școlii Jigoreni, 60 mp	1998	23.674,00
307	1.6.2	Grădinița cu Program Normal Tungujei		Tungujei, în suprafață construită de 452 mp, regim înălțime P	1963	231.255,00
308	1.8.14	Magazie		Curtea Școlii Tungujei, 36 mp	1963	5.224,00
309	1.6.1.1	WC la Șc. Tungujei		Curtea Școlii Tungujei, 30 mp	1963	341,00
310	1.6.2	Școala Glodenii Gîndului		Glodenii Gîndului, 1.056 mp	1979	1.463.377,00
311	1.6.2	Grădinița cu Program Normal Glodenii Gîndului corpul A		Glodenii Gîndului, în suprafață construită de 485 mp, regim de înălțime P	1973	316.245,00
312	1.6.1.1	WC la Șc. Glodenii Gîndului		Curtea Șc. Glodenii Gîndului, 16,5 mp	1979	17.854,00
313	1.6.1.1	WC la Șc. Glodenii Gîndului		Curtea Șc. Glodenii Gîndului, 2 mp (de paf la Grădinița)	1973	328,00
314	1.6.2	Spatiu Centru de zi, 124.86 mp		Situat în Tîbănești, parter bloc L, sc.A, în suprafața de 124.86 mp	2015	478.953,87

564	2.1.16.1.2.3.	Grup electrogen mobil cu motor pe benzină	Rezervor 30 l, autonomie funcționare 9 ore, P=7kw; U=230/400, stație pompare apă uzată 4	2018	20.096,42
565	2.1.16.3.1.	Transformator 20/0.4 KV 250 KVA	Stație pompare apă uzată 4	2018	36.913,31
566	2.1.17.7.	Cutie de distribuție 0.4 KV 1.4.	Stație pompare apă uzată 4	2018	7.134,05
567	2.1.17.7.	Macara mobilă pentru ridicare echipamente	Stație pompare apă uzată 4	2018	5.533,80
568	2.1.17.7.	Macara mobilă pentru ridicare echipamente	Stație pompare apă uzată 4	2018	5.533,80
		CONT 213			320.749,42
		TOTAL TERENURI DOMENIUL PUBLIC CONT 211			6.066.803,34
		TOTAL CONSTRUCȚII DOMENIUL PUBLIC CONT 212			37.245.706,30
		TOTAL ECHIPAMENTE DOMENIUL PUBLIC CONT 213			442.107,09
		TOTAL INVENTAR DOMENIUL PUBLIC			43.754.616,73

Presedinte,

Ing.ec Aurica Cobuz

Membrii:

Liliana Tiron

Mimi Stoica

Ion Brasoveanu

Ing. Iulian Strujan



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIUR

Târnovanu Mihaela

Târnuș

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

închirierii spațiul în suprafața de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași T-6, CC-326 proprietatea publică a Consiliului Local pentru depozitare și circuit a medicamentelor

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

1. Consiliul local al comunei Țibănești, reprezentat prin Ing. Ec. Cobuz Aurica – primar și Tiron Liliana – secretar, Cod fiscal RO 4045267, telefon 0232/326400, fax 0232/326401, e-mail: contact@primariati.ro, persoană de contact Ing. Tiron Bogdan - Nicușor, - inspector Compartiment Achiziții Publice.

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Atribuirea contractului de închiriere, se va face prin procedura de licitație cu ofertă în plic închis, cu respectarea prevederilor art.336 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. (art.336 alin.(18) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ)

În cazul în care, în cadrul celei de – a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație (art. 341 alin.(27) din Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019)

1. Procedura aplicată

Procedura aplicată este de licitație publică în plic închis și are ca obiect închirierea pentru o perioadă de 10 ani a spațiului în suprafața de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași T-6, CC-326 proprietatea publică a Consiliului Local pentru depozitare și circuit a medicamentelor.

Pentru atribuirea contractului de închiriere se aplică procedura de licitație publică în plic închis la care persoanele fizice sau juridice române sau străine, interesate au dreptul de a participa dacă îndeplinesc 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 unității administrativ teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu au plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare a licitației.

În cazul procedurii de licitație autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

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

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

Autoritatea contractantă pune la dispoziție persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens, a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie.

Prețul stabilit de autoritatea contractantă pentru obținerea documentației de atribuire, este de 20 lei reprezentând costul multiplicării documentației.

Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioade de 4 zile lucrătoare să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data – limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

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

CAP. III CAIETUL DE SARCINI – anexa nr.1 la prezenta documentație

CAP. IV INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

1. Reguli privind oferta

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante Primăria comunei Țibănești, str. Principală, județul Iași sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) fișa cu informații privind ofertantul și declarația de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților după cum urmează:

- documentele de înființare și de exercitare a activității ofertantului – act constitutiv

(copie)

- certificat fiscal eliberat de Direcția Finanțelor Publice (la care este arondat ofertantul) în original, privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertei. Dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, oferta va fi declarată ca ofertă neconformă.

- certificat fiscal eliberat de Direcția Taxe și Imozite (la care este arondat ofertantul) în original, privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertei. Dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, oferta va fi declarată ca ofertă neconformă.

- copie act de identitate al persoanei împuternicite să participe la desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de închiriere, precum și actul de împuternicire;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanță sau ordin de plată în original)

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

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(18) 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, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).

V. INFORMAȚII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR.

1. Criterii de atribuire a contractului de închiriere

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere și ponderea fiecărui criteriu:

- | | |
|--|--------|
| a) cel mai mare nivel al chiriei | - 40%; |
| b) capacitatea economico - financiară a ofertanților | - 30%; |
| c) protecția mediului înconjurător | - 10%; |
| d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat | - 20%. |

(2) Ponderea fiecărui criteriu de atribuire, trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (1).

2. Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

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

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile pct. 1 alin. (2) - (5) din CAP.IV al documentației de atribuire.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute la pct.1 alin. (2) - (5) din CAP.IV al documentației de atribuire. În caz contrar, se aplică prevederile pct.1 alin. (18) din CAP.III al documentației de atribuire.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la pct.2 alin. (9) CAP.V de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) pct.2 CAP.V, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) pct.2 CAP.V se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la pct. 1 alin.(1) CAP.V. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) pct.2 CAP.V, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(22) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI -a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărei ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(23) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) pct.2 CAP.V autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) pct.2 CAP.V autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(26) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23) pct.2 CAP.V.

(27) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(28) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la CAP.IV pct.1 alin. (1) - (12).

3. Anularea procedurii de licitație

(1) Prin excepție de la prevederile CAP.V pct.2 alin. (20), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) Procedura de licitație 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 licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ (*transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență*);

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la CAP V pct.3 alin.(1) lit.a).

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, 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.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Litigiile apărute între părți, se vor soluționa pe cale amiabilă.

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

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

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

VII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1. Autoritatea contractantă are următoarele drepturi și /sau obligații:

- a) să predea bunul pe bază de proces - verbal, în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției conform art. 343 alin. (4) din O.U.G nr.57/2019;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5) din O.U.G 57/2019 în caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

2. Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) să solicite autorității contractante, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să restituie bunul, pe bază de proces - verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorității contractante, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

VIII. FIȘA DE DATE – anexa nr.2 la prezenta documentație.

IX. CONTRACT – CADRU conținând clauze contractuale obligatorii – anexa nr.3 la prezenta documentație.

X. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE - anexa nr.4A, anexa 4B, anexa 4C și anexa 4D la prezenta documentație.

XI. DISPOZIȚII FINALE

1. Prezenta Documentație de atribuire, se completează după caz, cu legislația în vigoare referitoare la atribuirea contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER

Stamatin Filuță

CONSILIER ACHIZIȚII PUBLICE,

Tiron Bogdan - Nicușor

CAIET DE SARCINI

închirierii spațiului în suprafața de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași T-6, CC-326 proprietatea publică a Consiliului Local pentru depozitare și circuit a medicamentelor

CAP.I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT.

1.1 Obiectul închirierii prin licitație publică îl constituie spațiul în suprafața de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași T-6, CC-326 proprietatea publică a Consiliului Local pentru depozitare și circuit a medicamentelor

2. DESTINAȚIA BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2.1. Destinația actuală – spațiu liber.

2.2. Destinație viitoare - spațiu cu destinație depozitare și circuit a medicamentelor

CAP.II CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

1.Regimul bunurilor utilizate de locatar

În derularea contractului de închiriere, bunul preluat de locatar, îl reprezintă un spațiu cu destinație de depozitare și circuit a medicamentelor în suprafață 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași T-6, CC-326 proprietatea publică a Consiliului Local. Locatarul are obligația de a preda locatarului spațiul pe bază de proces verbal de predare /primire.

În derularea contractului de închiriere, locatorul – Consiliul Local al Comunei Țibănești va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a)** Bunuri de retur: bunurile care au făcut obiectul închirierii ce revin deplin drept gratuit și libere de sarcini locatorului, la încetarea contractului de închiriere;
- b)** Bunuri proprii: bunuri care au aparținut locatarului și au fost utilizate de către acestea pe durata închirierii și care, la încetarea contractului, rămân în proprietatea locatarului.

2. Obligațiile privind paza bunurilor stabilite de legislația în vigoare

Locatarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor privind paza obiectivului și a bunurilor.

Locatarul are obligația de a obține pe cheltuiala sa, toate acordurile / avizele / autorizațiile impuse de legislația în vigoare pentru buna desfășurare a activității.

Pe durata închirierii este interzisă schimbarea destinației activității pentru care s-a încheiat contractul fără acordul scris al locatarului.

3.Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Locatarul are obligația să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a obiectului închirierii, pe cheltuiala sa și să despăgubească pe locator – Consiliul Local al Comunei Țibănești pentru pagubele produse din culpa sa.

4.Interdicția subînchirierii bunului închiriat

Se interzice subînchirierea, în tot sau în parte, unei terțe părți, a bunului ce face obiectul contractului de închiriere.

5.Durata închirierii

Contractul de închiriere se încheie în conformitate cu legislația în vigoare, pentru o perioadă de 10 ani.

După expirarea contractului de închiriere, se va organiza o nouă procedură de licitație.

6.Chiria minimă și modul de plată

Prețul minim de la care se pornește licitația este de 247 lei/lună conform Hotărârii Consiliului Local Țibănești nr.69/27.05.2020 închirierii spațiul în suprafața de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași T-6, CC-326 și a raportului de evaluare.

Chiria se va achita lunar, cel mai târziu în ultima zi lucrătoare a lunii curente.

Neplata chiriei în termenul prevăzut în contract atrage plata majorărilor de întârziere în cuantum de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere din cuantumul sumei neachitatela termen, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate. În cazul în carea actele normative referitoare la majorările de întârziere se vor modifica, acestea se vor aplica de drept contractului de închiriere. Se consideră întârziere la plata, depășirea termenului scadent expres prevăzut în contract.

Chiria se va reactualiza anual corespunzător cu rata inflației.

Neplata a trei chirii consecutive duce la încetarea contractului.

Plata chiriei se poate efectua în numerar la casieria Primăriei comunei Țibănești, sau prin ordin de plată în contul locatarului.

Modul de achitare al achiriei cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor prevedea prin contractul de închiriere.

În fiecare lună pe lângă plata chiriei locatarul va achita și utilitățile aferente.

7.Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator

Garanția de participare este în sumă fixă de 500 lei stabili.

Taxa de participare este în cuantum de 1000 lei. Taxa nu se restituie.

Taxă documentație de atribuire 20 lei.

Garanția de participare se depune la casieria Primăriei comunei Țibănești.

Ofertantul are obligația de a face dovada efectuării acestei plăți.

Chiriașul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere să depună, cu titlu de garanție contravaloarea a două chirii.

Din această sumă sunt reținute, dacă va fi cazul, penalitățile și alte sume datorate de către locatar, în baza contractului de închiriere.

Garanția de participare se restituie la cerere celorlalți participanți declarați necâștigători, în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii contractului cu ofertantul câștigător.

În cazul în care locatarul va deteriora spațiul transmis în chirie, locatarul va imputa locatarului, contravaloarea daunelor provocate.

CAP. III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

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

Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către persoane fizice sau juridice, care se vor angaja să desfășoare activități bancare.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forță majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând alua la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

Durata de valabilitate a ofertelor este de 90 zile de la data deschiderii ofertelor.

Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, precum și modul de elaborare și prezentare, sunt prezentate în documentația de atribuire.

CAP. IV. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere

a) la expirarea duratei stabilite prin contractul de închiriere, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;

b) în cazul în carea interesul national sau local o impune, prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator , cu plata unei despăgubiri juste si prealabile in sarcina locatorului, în caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata. În situația prevăzută , locatorul, va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractual de închiriere și va face mențiunea cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin rezilierea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin rezilierea unilaterală de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

e) prin acordul comun al părților;

f) în cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit;

g) alte cauze de încetarea a contractului de închiriere, stabilite de părți prin contractual de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege;

i) în cazul intrării în faliment și dizolvării locatarului;

În situația în care locatarul nu respectă obligațiile asumate prin contract ori prevăzute în prezentul caiet de sarcini, închirierea se retrage și contractul se reziliază.

CAP. V. DISPOZIȚII FINALE

Contractul de închiriere poate fi modificat și adoptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Introducerea de clauze contractuale special, modificarea sau adaptarea prevederilor contractului de închiriere se poate face numai prin act additional încheiat între părțile contractante și aprobate prin hotărâre a Consiliului Local Țibănești.

Documentele necesare licitației (Caietul de sarcini și Documentația de atribuire), se pun la dispoziția solicitanților contra sumei de 20 lei.

Garanția de participare la licitație este de 500 lei.

Data limită pentru depunerea ofertelor este ____/____/ ora ____.

Ofertele vor fi deschise la sediul Primăriei comunei Țibănești, str. Principală în data de ____/____/____, ora ____.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER

Stamatin Filuță



CONSILIER ACHIZIȚII PUBLICE,

Tiron Bogdan - Nicușor



JUDEȚUL IASI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TIBANESTI

Anexa nr. 2 la documentatia de atribuire

FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

1. Comuna Tibanesti, județul Iași, cu sediul în Comuna Tibanesti, str. Principala, județul Iași, Cod fiscal 4540267, având contul RO31TREZ40621A300530XXXX deschis la Trezoreria Iasi, reprezentată prin doamna ing.ec. Cobuz Aurica - primar, în calitate de locator.

II. INFORMATII PRIVIND OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Denumire contract: Inchiriere spatiu in suprafata de 23.02 mp din incinta Caminului Cultural Glodenii-Gandului, avand nr. cadastral 703, amplasat in T6, CC326, pentru depozitarea si circuitul de medicamente pe o perioada de 10 ani.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

1. Calitatea de locator o poate avea orice persoană fizică sau juridică, româna ori străină.

Desfășurarea procedurilor de închiriere

A. Procedura licitației publice

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

2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul Oferte plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin HCL nr. 69 /27.05.2020, la data fixata pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

4. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimină ofertele care nu întrunesc condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

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

6. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, **numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (oferte care să întrunească condițiile prevăzute de 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ).**

7. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

8. În cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație.

9. (1) Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

- a) cel mai mare nivel al chiriei – 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 30%;
- c) protecția mediului înconjurător – 10%;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 20%.

10. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la pct. 9 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

11. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

12. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 7, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

B. Garanții și taxa de participare

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii contractului cu ofertantul castigator.

3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
- b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care locatorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de închiriere

4. Garanția pentru participare se poate constitui astfel:

- numerar la casieria Primăriei Tibanesti.

5. Valoarea garanției de participare: Cuantumul garanției de participare este de **500 lei**.

6. Taxa de participare, prin care se acoperă cheltuielile de organizare a licitației este în cuantum de **1000 lei**.

7. Taxa de participare nu se restituie.

8. Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singura licitație.

9. Taxa documentatie de atribuire: cuantumul taxei documentatiei de atribuire este de **20 lei**.

3. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componenta a documentației de atribuire.

IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Prezentarea ofertelor – condiții de eligibilitate

1.1 Ofertele vor fi redactate în limba română.

1.2 Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

1.3 Pe plicul exterior se va indica doar obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, data și ora deschiderii ofertelor. Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanților.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

Documente pentru ofertanți persoane juridice:

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:
 - statutul/contractul societății (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
 - certificat de înmatriculare (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
 - dovada în copie a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației;
 - copie legalizată după ultimul bilanț contabil;
 - certificat eliberat D.G.F.P. privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;

- certificat fiscal privind impozitele si taxele eliberat de Direcția Impozite si Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social, care să ateste că societatea ofertantă nu înregistrează debite la bugetul local – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
 - declarație pe propria răspundere a administratorului firmei din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani
 - declarație privind cifra de afaceri pe ultimii 3 ani;
 - Declarație privind încadrarea în categoria întreprinderilor mici și mijlocii;
 - declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de insolvență, faliment, reorganizare sau lichidare;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
2. Împuternicire pentru reprezentantul societății/persoanei juridice fără scop patrimonial, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia
3. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea garanției și taxei de participare la licitație.

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONTINĂ:

1. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum și bunul pentru care ofertează;
2. Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnată de ofertant.
3. Oferta va cuprinde:
 - durata de închiriere a bunului;
 - chiria – în lei/lună.
4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.
5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
6. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

Precizări privind oferta

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
2. Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română.
3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.
4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a bunului pentru a-l exploata conform obiectivelor locatorului.
6. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.
7. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.
8. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora. locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
9. Elemente de preț
 - În conformitate cu Raportul de evaluare întocmit de Iuliana Matei – evaluator autorizat ANEVAR, specializarea – EI, EPI, prețul minim de pornire a licitației, este de 247 lei/luna, calculul s-a făcut la un curs de 4,8392 lei/euro.
10. Prețul închirierii, licitat, va fi indexat anual cu rata inflației.
11. Modul de achitare a prețului închirierii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere.
12. Locatarul va suporta toate cheltuielile de instituire a închirierii prevăzute.
13. Participanțului la licitație căruia nu i-a fost adjudecat bunul va primi contravaloarea garanției de participare.

V. INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

1 (1) Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

- a) cel mai mare nivel al chiriei – 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 30%;
- c) protecția mediului înconjurător – 10%;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 20%.

2. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

3. Comisia de evaluare adopta decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

4. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

5. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

VII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1. Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.

2. Locatarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii.

3. Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

4. Locatarul este obligat să plătească chiria.

5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

6. Locatarul este obligat de a asigura, pe perioada închirierii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat bunul.

7. Locatarul este obligat să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa;

8. Locatarul este obligat să nu schimbe destinația imobilului;

9. Locatarul este obligat să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate;

10. Locatarul este obligat să obțină aprobarea proprietarului de a efectua orice lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului;

11. Locatrul este obligat să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE (LOCATIUNE)

NR. _____/DATA _____

PĂRȚILE CONTRACTANTE

CONSILIUL LOCAL ȚIBĂNEȘTI, cu sediul în comuna Țibănești, Strada Principală, județul Iași, telefon: 0232.326.400, fax: 0232.326.401, e-mail: primaria_tibanesti@yahoo.com, cod unic de înregistrare 4540267, cont bancar **RO54TREZ40621300250XXXXX** deschis la Trezoreria Iași, reprezentată prin **Dna. Aurica Cobuz** în calitate de **Primar** și **Dna. Liliana Tiron** în calitate de **Secretar**, denumit în continuare **PROPRIETAR (LOCATOR)**, pe de o parte,

și

_____ cu sediul în _____, _____, având număr de ordine la Registrul Comerțului _____, înregistrată în Registrul Instituțiilor de Credit sub nr. _____, CUI _____, cod de TVA _____, capital social _____ lei, înregistrată sub nr. _____ în Registrul de evidență a prelucrării datelor cu caracter personal, operator de date cu caracter personal _____, telefon _____/fax _____, reprezentată legal prin **dl./d-na** _____, în calitate de _____, și prin **dl./d-na** _____ în calitate de _____, denumită în cuprinsul prezentului contract **CHIRIAȘ (LOCATAR)**, pe de altă parte.

denumite în continuare fiecare Partea și în mod colectiv Partile au convenit să încheie prezentul **Contract de închiriere** cu respectarea următoarelor clauze:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 Obiectul contractului îl constituie închirierea de către proprietar a spațiului situat în _____, **comuna Țibănești, județul Iași**, în suprafață utilă de _____ mp, conform HCL nr. _____, aflat în domeniul public al proprietarului. Spațiul ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi folosit de către chirias ca _____.

II. STAREA IMOBILULUI/ SPATIULUI CE URMEAZA A FI ÎNCHIRIAT SI PREDAREA ACESTUIA

2.1. Spațiul ce urmează a fi închiriat în întregime, astfel cum a fost descris la punctul 1.1, se predă de către proprietar, acesta declarând ca spațiul ce se închiriază este liber de orice sarcini, nu a fost revendicat, nu este notificat în baza Legii nr. 10/2001, și nu face obiectul unor litigii în curs, cu privire la dreptul de proprietate asupra imobilului/spațiului ce face obiectul prezentului contract de locațiune.

2.2. Predarea spațiului conform pct. 2.1 se va face în maxim 30 zile de la încheierea prezentului contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Spațiul se închiriază pentru o perioadă de _____ ani, cu începere de la data _____ iar dacă una dintre părți nu dorește prelungirea contractului va trebui să notifice cealaltă parte cu cel puțin 3 (trei) luni înainte de expirarea duratei acestuia. Durata prezentului contract va putea fi prelungită peste termenul de **10 ani**, numai prin act adițional aprobat prin Hotărâre de către Consiliul Local Tibanesti, în care se vor stabili termenii prelungirii contractului.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

4.1 Tariful chiriei aferente spațiului închiriat este de _____ lei/mp./luna. Valoarea totală a chiriei pentru spațiul închiriat, în suprafața utilă de _____ mp., este de _____ lei/luna.

4.2 Utilitățile aferente spațiului închiriat se plătesc de către chirias, separat de tariful chiriei, direct către furnizorii utilitatilor, în acest sens chiriasul va face toate demersurile, pentru încheierea contractelor de utilități pe numele său.

Chiriasul datoreaza chirie de la data predarii imobilului/spatiului in folosinta chiriasului, in baza unui proces verbal de predare - primire.

4.3 Plata chiriei:

Chiriasul va face plata chiriei in contul **RO54TREZ40621300250XXXXX** deschis la Trezoreria Iași, pana la data de 21 a fiecărei luni, pentru luna in curs.

4.4 In cazul in care chiriasul nu-si respecta obligatiile de plata la termenele si in conditiile prevazute in prezentul contract, întârzierea la plata chiriei ce depaseste 60 de zile calendaristice da dreptul proprietarului sa rezilieze prezentul contract cu acordarea unui termen de preaviz de 60 zile.

V. DECLARATIILE SI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Proprietarul declara, garanteaza si confirma urmatoarele:

5.1.1. Este proprietarul de drept al spațiului inchiriat.

5.1.2. Spațiul inchiriat nu este constituit ca garantie in favoarea vreunui tert (nu este grevat de sarcini constand in ipotece si privilegii) nu face obiectul vreunui litigiu care ar avea ca rezultat pierderea proprietatii, cu consecinta afectarii dreptului de locatiune al chiriasului si proprietarul nu a dispus de spațiu în niciun mod, respectiv proprietarul nu a semnat, direct sau prin mandatar, niciun antecontract de vânzare-cumpărare sau orice alte contracte, promisiuni de închiriere sau orice alte acte juridice, având ca obiect spațiul închiriat, cu nicio altă terță persoană.

5.2. Proprietarul are următoarele obligații:

- sa predea spațiul, la termenul convenit de parti, ocazie cu care se va incheia procesul verbal de predare – primire, datat, semnat si stampilat de ambele parti contractante;
- sa nu stanjeneasca pe chirias in exercitarea dreptului de folosinta asupra spațiului inchiriat, pentru perioada stabilita in prezentul contract;
- sa controleze periodic, spațiul inchiriat in sensul folosirii acestuia de către chiriaș potrivit scopului pentru care a fost incheiat contractul de inchiriere.

5.3. Declaratiile chiriasului:

Chiriasul declara si confirma urmatoarele:

5.3.1. Respectarea cu buna credinta a prezentului contract, care constituie o obligatie valabil asumata de catre parti si care va fi pus in executare in conformitate cu prevederile sale.

In acest scop proprietarul va fi informat de catre chirias in legatura cu oricare aspect de natura a ingradi o bună cooperare (pentru a desfășura activitățile propuse și pentru a păstra standardele impuse).

5.3.2. Chiriașul declară să nu folosească spațiul pentru activități periculoase, ilegale sau imorale, și să nu permită ca spațiul să fie utilizat pentru activitati care ar crea perturbări, cauza daune sau inconveniente tertilor sau proprietarului.

5.4. Chiriasul are următoarele obligații:

- Sa plateasca chiria in cuantumul si la termenele stabilite in prezentul contract;
- Chiriașul va utiliza spațiul cu diligența unui bun proprietar doar în scopul agreeat prin prezentul contract;
- Sa intrebuinteze spațiul inchiriat ca un posesor de buna credinta. Sa elibereze spațiul inchiriat in termen de maximum 30 de zile de la data incetarii duratei locatiunii;
- sa achite impozitul pentru spațiul si celelalte obligatii la bugetul local stabilite prin lege, aferente bunului ce face obiectul contractului de inchiriere;
- sa permita proprietarului sa controleze modul in care este folosit spațiul inchiriat;
- chiriasul il va instiinta in termen de maxim 24 de ore pe proprietar despre orice actiune a unei terte persoane care ii tulbura folosinta.

VI. SUBINCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI NU ESTE CAZUL

VII. FORTA MAJORA

7.1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 48 de ore producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Dacă în termen de 10 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Prin evenimentul de forță majoră se va înțelege inclusiv orice circumstanță care este dincolo de controlul rezonabil al părților care împiedică părțile sau una dintre ele să-și îndeplinească obligațiile prevăzute de sau care rezultă din prezentul contract, circumstanțe care nu pot fi evitate, în ciuda prudenței, prevederii sau efortului părții afectate de astfel de circumstanțe.

VIII. NOTIFICĂRI

8.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract cu confirmare de primire. Orice modificare a adreselor se va comunica de îndată celeilalte părți, în caz contrar orice comunicare efectuată în condițiile contractuale se considera valabil efectuată.

8.2. În cazul în care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor, iar dacă notificarea se transmite prin fax, ea se consideră primită dacă există o probă similară - în acest sens - de la parte, spre exemplu un răspuns transmis de la aceasta în sensul confirmării primirii.

8.3. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una din părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute în alineatele precedente.

IX. ÎNCETAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract încetează în următoarele situații:

9.1.1 de drept :

a) la expirarea termenului convenit de parti, fara a fi necesara o instiintare prealabila. Contractul incheiat pe perioada determinata prin inscrist sub semnatura privata si inregistrat la organul fiscal competent, constituie titlul executoriu, la expirarea termenului.

b) desfiintarea titlului proprietarului care permitea acestuia sa asigure folosinta bunului.

9.1.2. rezilierea locatiunii – atunci cand, fara justificare, una dintre partile contractului de locatiune nu isi executa obligatiile asumate in acest contract, cealalta parte are dreptul de a rezilia locatiunea, cu solicitarea de daune – interese .

9.1.3. cu acordul partilor – la termenele si in conditiile agreeate de comun acord.

În toate cazurile de încetare, eliberarea spațiului se va face în termen de 30 de zile de la data încetării contractului.

9.2. Pentru neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau executarea cu întârziere mai mare de 60 de zile calendaristice, de către chirias a obligațiilor ce îi revin (inclusiv neplata chiriei), proprietarul poate rezilia contractul de plin drept, fără a fi necesară îndeplinirea vreunei formalități și fără intervenția instanțelor competente. În cazul neplatii chiriei, rezilierea contractului de către proprietar nu va stinge obligația chiriasului de plata a chiriei scadente și neplatita, precum și a penalităților calculate pentru neplata chiriei, până la data rezilierii.

La restituirea terenului, părțile vor întocmi un proces-verbal de predare-primire. Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii.

XI. PENALITATI, LITIGII, INREGISTRARE SI ALTE DISPOZITII FINALE

11.1. Dacă orice sume datorate de chiriaș prin prezentul contract de închiriere vor fi devenit scadente, însă vor rămâne neachitate în tot sau în parte pe o perioadă care depășește 10 (zece) zile calendaristice de la data emiterii facturii de către proprietar, chiriașul fiind de drept în întârziere va achita proprietarului, o penalitate de 0,01% pe zi calendaristica din suma datorată, de la data când acestea au devenit scadente începând cu prima zi după expirarea celor 10 zile calendaristice și până la plata efectivă a acestora. Proprietarul va avea dreptul de a reține ca penalitate contractuală chiria achitată eventual în avans pentru fiecare încălcare a unei clauze sau neindeplinire a uneia sau mai multor obligații contractuale.

11.2. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

11.3. Ambele părți sunt de acord să trateze ca fiind confidențiale toate informațiile pe care le primesc și la care au acces, legate de activitatea sau situația financiară a celeilalte părți, incluzând informațiile financiare legate de termenii prezentului contract de închiriere, și să nu dezvăluie astfel de informații unui terț.

11.4. În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de către partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.

Conflictele, disputele și neînțelegerile privind încheierea, derularea, executarea și modificarea contractelor încheiate între proprietar și **chiriaș** vor fi soluționate de parti pe cale amiabilă, iar dacă nu se ajunge la un acord amiabil, agreat de ambele parti, soluționarea litigiilor privind încheierea, derularea, executarea și modificarea contractelor încheiate între **proprietar** și **chiriaș** revine instanțelor de judecată competente conform legilor aplicabile.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi _____ în 2 exemplare originale, și conține 4 pagini.

PROPRIETAR,

CHIRIAS,

Anexa 4 A
la documentația de atribuire

OFERTANT

.....
(denumire/nume)

Înregistrat la sediul
autorității contractante
Nr. /

SCRISOARE DE INAINTARE

Către,
PRIMARIA COMUNEI TIBANESTI

Urmare a anunțului publicitar, privind procedura de licitație cu ofertă în plic închis privind închirierea spațiului în suprafața de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași T-6, CC-326 proprietatea publică a Consiliului Local în vederea desfășurării activităților

.....
.....
.....
noi (denumirea/numele ofertantului) vă transmitem alăturat, coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând în original, următoarele :

1. plicul conform documentelor menționate în documentația de atribuire / caietul de sarcini;

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele dumneavoastră.

Data completării:

Cu stimă,

Ofertant

.....
(semnătura autorizată)

OFERTANT

(denumire/numele)

FIȘA OFERTANTULUI

**pentru licitația publică organizată în vederea închirierii spațiului în suprafața de
23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului,
comuna Țibănești, județul Iași T-6, CC-326 proprietatea publică a Consiliului Local
pentru depozitare și circuit a medicamentelor**

1. Denumirea/numele :
2. Codul fiscal :
3. Adresa sediului central :
4. Telefon, fax, e-mail:
5. Reprezentant legal.....
6. Funcția.....
7. Certificatul de înmatriculare/înregistrare:
(numarul, data si locul de înmatriculare/înregistrare)
8. Obiectul de activitate, pe domenii
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
9. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul
(adresa, telefon/fax, certificat de înmatriculare/înregistrare)
10. Principala piață a afacerilor:
11. Cifra de afaceri pe ultimii 2 ani:

Anul	Cifra de afaceri anuala la 31. decembrie (lei)
1.	
2.	
Media anuală:	

Ofertant,

.....
(semnatura autorizata)

OFERTANTUL

(denumire/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

**pentru licitația publică organizată în vederea închirierii spațiului în suprafața de
23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului,
comuna Țibănești, județul Iași T-6, CC-326 proprietatea publică a Consiliului Local
pentru depozitare și circuit a medicamentelor**

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar în publicația _____ din
data de _____.

Prin prezenta,

Noi _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică organizată în vederea închirierii spațiului în suprafața de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași T-6, CC-326 proprietatea publică a Consiliului Local pentru depozitare și circuit a medicamentelor, organizată la data de _____ ora, _____,00 de către Consiliul Local al comunei Țibănești.

Am luat la cunoștință, de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant,

.....

(semnatura)

LS.....

Anexa nr.4D
la documentația de atribuire

S.C. _____ S.R.L.(S.A)

Sediul _____

Nr.înreg.Reg.Comerțului J ____/____/____

C.F. _____

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru spațiul în suprafața de 23,02 mp, existent în incinta Căminului Cultural din satul Glodenii Gândului, comuna Țibănești, județul Iași T-6, CC-326 proprietatea publică a Consiliului Local pentru depozitare și circuit a medicamentelor, supus închirierii prin licitație, organizată la data de _____, ora _____,00 oferim o chirie de _____ lei/ lună (prețul se va exprima în cifre și litere)fără TVA.

Menționăm faptul că, în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționate și în întregime,toate condițiile de închiriere menționate de către organizatorul procedurii în instrucțiunile de participare la licitație și caietul de sarcini aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Țibănești nr. _____.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

Nume,prenume

În calitate de

Ștampila societății