



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL PRISĂCANI
SAT PRISĂCANI, COMUNA PRISĂCANI, JUDEȚUL IAȘI,
COD POSTAL 707390

TEL: 0232 295858, FAX: 0232 295999, e-mail: primaria_prisacani@yahoo.com



HOTĂRÂREA nr. 71

din 28.10.2022

privind aprobarea studiului de oportunitate, caietului de sarcini, documentatiei de atribuire, raportului de evaluare, redeventa, si comisia de evaluare a ofertelor pentru licitatie privind concesionarea suprafetei de 285 mp teren intravilan numar cadastral 61914 domeniu public UAT Comuna Prisacani

Consiliul Local Prisăcani întrunit în ședința ordinară din data de 28.10.2022
Având în vedere

- Referatul de aprobare constituit de d-l viceprimar Moscu Ioan înreg sub nr. 5628/ 20.10.2022, raportul de specialitate înreg sub nr. 5629/ 20.10.2022, proiectul de hotarare constituit de catre d-l viceprimar Moscu Ioan înregistrat sub nr. 5630/ 20.10.2022 prin care propune aprobarea studiului de oportunitate, caietului de sarcini, documentatiei de atribuire, raportului de evaluare, redeventa, si comisia de evaluare a ofertelor pentru licitatie privind concesionarea suprafetei de 285 mp teren intravilan numar cadastral 61914 domeniu public UAT Comuna Prisacani.
 - HCL Prisacani nr. 62/ 27.09.2022 privind demararea procedurilor pentru concesiunea prin licitatie a unei suprafete de 285 mp teren intravilan sat Prisacani din domeniul public al Comunei Prisacani, judetul Iasi conform indicatorului cadastral nr. 61914.
 - Cartea funciara a Comunei Prisacani nr. 61914 = 285 mp teren apartinand domeniului public al comunei Prisacani, judetul Iasi reprezentand str. Veniamin Costache intravilan sat Prisacani.
 - Anexa 60- Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Prisacani din HG nr. 1.354 din 27 decembrie 2001 privind atestarea domeniului public al județului Iași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași.
 - În conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare,
 - Prevederile art 129, 302- 307 din OUG nr. 57 /2019 privind Codul Administrativ
 - Legea nr. 24 din 27 martie 2000 (**republicată**) privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.
 - Raportul de avizare favorabila al comisiei de specialitate nr. 1 si 3 din cadrul Consiliului Local Prisacani; Faptul ca au fost indeplinite conditiile cerute de Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala;
- In temeiul
art. 139 alin. 3 si al art. 196 alin 1 lit.(a) din OUG nr. 57 /2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a suprafetei de 285 mp teren intravilan conform indicator cadastral 61914 situat în intravilanul comunei Prisăcani aparținând domeniului public al acesteia.

Art.2. Se aproba studiul de oportunitate, caietului de sarcini, documentatiei de atribuire, raportului de evaluare, redeventa, si comisia de evaluare a ofertelor pentru licitatie privind concesionarea suprafetei de 285 mp teren intravilan numar cadastral 61914 domeniu public UAT Comuna Prisacani, conform anexelor atasate, parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. Se aprobă comisia de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii de licitație deschisă privind concesionarea suprafetei de 285 mp teren intravilan conform indicator cadastral 61914 situat în intravilanul comunei Prisăcani în următoarea componență:

Moscu Ioan	-consilier local	— presedinte
Gavril Lucian	-consilier local	— secretar
Ciobanu Nicolai	-consilier local	— membru
Anton Ghiorghita	-consilier local	— membru
Pantea Vasile	-consilier local	— membru

Art. 4. Se aproba membrii supleanti ai comisiei de evaluare a ofertelor în cadrul procedurii de licitație în următoarea componență:

Iftemi Ion	-consilier local	– presedinte
Paduraru Sorina	-consilier local	– secretar
Dragan Eugen	-consilier local	– membru
Dragan Neculai	-consilier local	– membru
Stanciu George –Const	-consilier local	– membru

Art.5. – Se aprobă valoarea documentatiei de atribuire în cuantum de **50 lei**, garanția de participare în cuantum de **50 lei**.

Art.6. Se imputernicește Primarul comunei Prisacani pentru a semna în numele și pe seama Consiliului Local Prisacani contractul de concesiune.

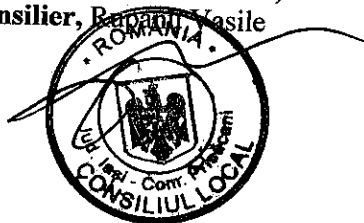
Art.7: În conformitate cu dispozițiile art. 154 din O.U.G. 57 /2019 privind Codul administrativ, Primarul comunei Prisacani cu aparatul de specialitate pe care îl conduce va asigura în condițiile prevăzute de lege punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.8: Prezenta hotărâre se va comunica:

- Institutiei Prefectului jud. Iasi
- Primarului comunei Prisacani, judetul Iasi
- Celor vizati în actul administrativ.

Hotararea a fost adoptata în sedinta din 28.10.2022 cu 7 voturi „pentru” 4 „abtineri” 1 “vot „impotriva”, din 12 consilieri prezenti din totalul de 13 în functie.

Presedinte de sedinta,
Consilier, *Radu Vasile*

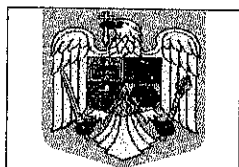


Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general,
Musteata Cristian- Stefan

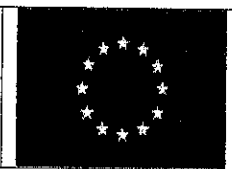
STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui teren,
sat PRISACANI comuna PRISACANI
numar cadastral 61914,
- 285,0 mp -

2022



ROMANIA
JUDETUL IASI
COMUNA PRISACANI
CONSILIUL LOCAL



Anexa la Hotărârea nr. 71/28/10/2022

B O R D E R O U

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU CONCESIONAREA UNUI TEREN SITUAT IN SAT PRISACANI COMUNA PRISACANI

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
 - Borderou
1. Prezentare generala
 2. Necesitatea si oportunitatea concesiunii
 3. Investiții necesare
 4. Nivelul minim al redeventei
 5. Acordarea concesiunii
 6. Durata concesiunii
 7. Durata previzibila pentru inceperea / realizarea investitiilor in cadrul concesiunii
 8. Modalitatea de acordare a concesiunii

1. PREZENTARE GENERALA

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează comunei PRISACANI stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat favorabil dezvoltării comunei, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin îmbunătățirea condițiilor de viață a comunității .

Proprietatea imobiliară propusă pentru scoatere la licitație publică în vederea concesionării este domeniu public al comunei PRISACANI . În anexă la prezentul studiu de oportunitate, este amplasamentul și suprafețele de teren propus pentru concesionare .

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019(Codul administrativ) privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Organele administrative locale și populația comunei PRISACANI promovează realizarea de investiții, modernizări și exploatarea resurselor naturale , pentru revitalizarea vieții economice a comunei .

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, care prin impactul lor pozitiv asupra comunei vor duce la creșterea ofertei de noi locuri de muncă, creșterea nivelului de trai.

Concesionarea terenului din anexa la prezentul studiu de oportunitate este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu:

1. Motivația pentru componenta legislativă:

-prevederile din Legea administrației publice locale actualizată, potrivit căreia Consiliul Local hotărăște vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică , după caz, în condițiile legii;

-prevederile art.13 alin.1 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, conform căreia terenurile

aparținând domeniului public al unităților administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției;

2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului din anexa la prezentul studiu de oportunitate sunt următoarele:

- Concesionarii vor avea obligația să facă investiții, modernizări, în condițiile ce se vor impune prin autorizațiile de construire.
- Concesionarii vor achita autorității concedente, în contravaloarea terenurilor concesionate, o redevență anuală stabilită prin hotărâre a Consiliului Local (inclusiv taxele și impozitele către bugetul de stat și bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare).
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarilor (inclusiv cele de mediu).
- Concesionarea încurajează gestionarea judicioasă, de către concesionari, a patrimoniului concesionat.

Concesionarii se vor obliga, vor justifica și vor fi responsabili pentru calitatea investițiilor și vor acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea lor.

3. Motivația pentru componenta socială:

concesionarea terenului din anexă la prezentul studiu de oportunitate prezintă un dublu interes, atât pentru comuna, prin valorificarea superioară a suprafețelor de teren, cât și pentru cetățenii comunei, prin identificarea unor noi posibile locații pentru realizarea de investiții, modernizări și exploatare.

4. Motivația pentru componenta de mediu:

concesionarii vor avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorilor concesionari cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei supratereșterane și subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;

- reducerea pierderilor prin practici de buna gospodărire;
- asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe terenului concesionat;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. INVESTITII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu , sunt necesare asigurarea următoarelor funcțiuni, care pot fi realizate in bloc sau selectiv:

- Realizarea de investitii ;
- Modernizari . Realizarea sistematizarii terenului, a acceselor necesare;
- Zonificarea functionala ;
- Dezvoltarea echiparii edilitare . Gasirea de solutii pentru bransarea la retelele existente in zona si gasirea de solutii pentru a suplini lipsa celor inexistente ;
- Protectia mediului ;

Concepția arhitecturală va fi modelată astfel încât sa se respecte regulamentul local de urbanism aferent PUZ .

Durata maxima pentru realizarea eventualelor investitii se va hotara de catre Consiliul Local PRISACANI .

Contractul de concesiune va fi inregistrat de catre concesionar in registrele de publicitate imobiliara.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Concesionarii vor plăti autorității administrației publice locale o redevență anuală, nivelul minim al taxei de concesiune (și preț de pornire la licitație) fiind cel stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr...../.....2022 privind aprobarea prețurilor de concesiune a terenurilor proprietate a comunei PRISACANI pentru anul 2022, conform tabelului anexat :

Redevența cuvenită concedentului, Consiliul Local PRISACANI este exprimată in suma fixa de minim (conform tabelului anexat) RON/an.

Redevența se plătește **anual**, începând cu data semnarii contractului de concesiune .

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Consiliul Local PRISACANI.

5. ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de acordare a concesiunii in temeiul Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019(Codul administrativ) privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica, este de licitație deschisă.

6. DURATA CONCESIUNII

Conform art. 19 din **Legea nr. 50/1991** concesionarea terenurilor (prevazute la art. 10-16) se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliul local al comunei PRISACANI , in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si amenajare a teritoriului si de natura constructiei .

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de incepere (realizare) a eventualelor investiții propuse în cadrul concesiunii se stabilește de catre Consiliul Local PRISACANI .

8. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Pentru o transparență cât mai mare și o liberă concurență se consideră licitația publică deschisă cea mai bună formă de identificare a viitorilor beneficiari ai contractelor de concesiune.

Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile CODULUI ADMINISTRATIV privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt următoarele:

· După aprobarea prezentului studiu de oportunitate, se vor elabora caietele de sarcini și se va proceda la publicarea într-un ziar național și în ziarele locale a anunțului publicitar, în care se va menționa:

- a) denumirea și sediul concedentului;
- b) obiectul și durata concesiunii;

- c) locul de unde poate fi achiziționată documentația;
- d) actele doveditoare privind calitățile și capacitățile cerute ofertanților;
- e) data și locul de primire a ofertelor;
- f) durata în care ofertanții rămân angajați prin termenii ofertelor lor;
- g) data, ora și locul de deschidere a ofertelor.

· Termenul de primire a candidaturilor va fi de cel puțin 20 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului de primire de candidaturi.

· La data precizată în anunțul publicitar, comisia de evaluare, în ședința publică, procedează la deschiderea plicurilor; ulterior, comisia de evaluare se va întruni pentru analizarea ofertelor și stabilirea ofertelor considerate cele mai bune din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție enunțate în caietele de sarcini; pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește raportul și procesul verbal de evaluare a ofertelor.

· După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul procedează , în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, la informarea ofertanților câștigători despre alegerea lor și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

· Concedentul poate să încheie contractele de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către ofertanți.

În baza prezentului studiu de oportunitate, a caietelor de sarcini și a instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune, se va organiza licitația publică deschisă, conform prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR ,

Contrasemnează:

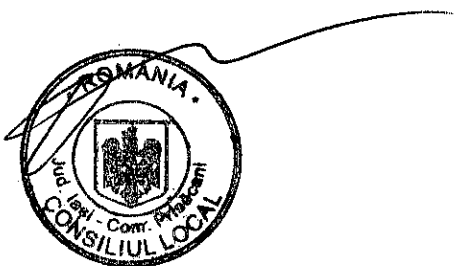
Anexa

NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Concesionarii vor plăti autorității administrației publice locale o redevență anuală, nivelul minim al taxei de concesiune (și preț de pornire la licitație) fiind cel stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr...../.....2022 privind aprobarea prețurilor de concesiune a terenurilor proprietate a comunei PRISACANI

	SAT	Numar cadastral	SUPRAFATA mp	OBS	REDEVENTA RON/AN
1.	Prisacani	61914	285,0	teren intravilan	393

Redevența cuvenită concedentului, Consiliul Local PRISACANI este exprimată **in suma fixa de minim 393 RON/an** (cea prevazuta pentru recuperarea valorii terenului).



ANEXA STUDIU DE OPORTUNITATE
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE

1. INTRODUCERE

1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE

Beneficiar:

Amplasament: sat Prisacani, comuna Prisacani, jud. Iasi,
NC - 61914

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZĂ LEGALĂ

Ca și surse de documentare s-au utilizat:

Planul comunei Prisacani;

Regulament Local de Urbanism;

Plan Cadastral;

Ridicarea topografică;

Bază legală: - Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul republicată; -

GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM - indicativ GM-007-2000;

Codul administrativ;

Cod Civil actualizat - Legea 287/2009

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în localitate

Terenul studiat face parte din intravilanul comunei Prisacani, jud. Iasi, str. Veniamin Costache inregistrat în cartea funciara cu nr. 61914, în suprafața de 285 mp.

Terenul studiat este delimitat:

-pe toate laturile de str. Veniamin Costache

2.2. Situația juridică a terenului:

Terenul studiat proprietate publică a comunei Prisacani, înregistrat în cartea funciara cu nr. 61914 în suprafața de 285 mp,

este dobândit prin act de dezlipire cu nr.
...../.....2022.

Elemente ale cadrului natural:

Terenul, cu categoria de folosință - "drum ", nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisageră.

Nu a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Zona nu este expusă riscurilor naturale.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul comunei Prisacani, jud. Iasi, str. Veniamin Costache.

Zona pe care se afla amplasamentul este considerata o zona fara risc la alunecare.

2.3. Circulația:

Accesul la parcela se face din strada Veniamin Costache, strada nemodernizata cu strat de uzura din balast , are dimensiunile profilului transversal de aproximativ 8,0 m avand doua sensuri carosabile.

2.4. Ocuparea terenurilor:

Terenul propus studiului este liber de sarcini.

In zona din vecinatatea amplasamentului studiat exista mai multe construcții de locuințe individuale cu regim de inaltime P, P+1E.

2.5. Echiparea edilitară:

Din punct de vedere al utilitatilor din vecinatatea amplasamentului studiat sunt identificate urmatoarele :

1-rețele distributie energie electrica

2-rețele alimentare cu apa potabila

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Dezvoltare urbană:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană, de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrală a unor zone din localitate.

Terenul se afla într-o poziție urbană favorabilă pentru spalatoria auto propusa deoarece este amplasat in zona semi centrala a comunei respectiv la iintersectia mai multor strazi.

Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA și vizeaza asigurarea conditiilor de constructibilitate în vederea unei spalatorii auto tip self-service de mici dimensiuni, avand un regim de înaltime de P, cu asigurarea utilitatilor necesare.

In zona din vecinatatea amplasmentului studiat exista mai multe constructii de locuinte individuale cu regim de inaltime cu regim de înălțime P, P+1E .

Spalatoria auto self-service este realizata din cadre prefabricate din metal, cu invelitoare tip plexiglas, amplasate pe o platforma betonata dotata cu rigole si canivouri de colectare a apei si sisteme de filtrare si de recirculare a apei.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Regimul de aliniere al cladirilor este reprezentat în planșa de reglementări urbanistice.

Modernizarea circulației

- nu este cazul

3.2. Zonificare funcțională bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea principala propusă pentru zona studiată este de "Spalatorie - Auto".

Suprafața terenului va fi zonificata astfel:

- Zona alocată construcțiilor.
- Zona alocată circulațiilor auto, parcajelor.
- Zona de spatii verzi plantate

Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Reteaua de apa va trebui sa fie ingropata la o adancime de minim 1.10m, care este adancimea de inghet din zona. Reteua de distributie, va fi realizata din PEHD Ø 110 mm, pentru a satisface si cerinta de apa pentru stingerea incendiilor cu instalatii de hidranti exteriori.

Canalizare apelor menajere

Pentru colectarea apei menajere constructia se va racorda la reseaua de colectare ape uzate menajer din tuburi de beton Dn 350 mm din zona .

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale se vor colecta de pe platformele betonate si drumurile de acces de pe amplasament printr-o retea de canalizare si vor fi evacuate, gravitational, dupa epurare printr- un decantor/ separator in conducta de evacuare a apelor uzate menajere epurate cu descarcare finala in reseaua de canalizare centralizata.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din reseaua existenta in zona.

Toate utilitățile și caile de acces necesare funcționării investiției propuse, se vor realiza integral de către investitor.

4. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale comunei;

- Corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;

- Rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Prin implementarea PUZ-ului se vor crea premisele dezvoltării urbanistice a periferiei orașului, prin crearea unei zone dedicată serviciilor.

Prin concesionarea terenului și realizarea investiției se urmărește:

- Creșterea atractivității zonei;

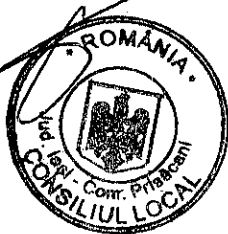
- Efectul pozitiv de antrenare în economie;

- Crearea de noi locuri de muncă;

- Toate utilitățile necesare se vor realiza integral de către investitor ceea ce va atragerea investiției noi în zonă;

Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare rutiere și a problemelor legate de mediu, investiția propusă se integrează în zonă și că investiția care se dorește **este oportună dezvoltării zonei.**

După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației în vederea concesionării



CAIET DE SARCINI

privind concesionarea unui teren,
sat PRISACANI comuna PRISACANI
numar cadastral 61914,
- 285,0 mp -

2022



Anexa nr..... la HCL.____/2022

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea unei suprafețe de teren aparținând
domeniului public al comunei Prisacani

I. OBIECTUL CONCESIUNII.

Strategia de dezvoltare economico-socială locală
furnizează comunei stabilitate și extindere economică solidă.
Dezvoltarea investițiilor locale va avea un impact pozitiv
asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de
muncă direct create, creșterea salariilor, creșterea
veniturilor bugetului local, etc.

Consiliul local Prisacani concesionează terenul

în suprafață de 285,0 mp, numar cadastral 61914

Terenul se concesionează pentru construirea

..... , perioada
propusă pentru concesionare fiind de ani .

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu
prevederile CODULUI ADMINISTRATIV privind regimul
contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Concesionarul va avea în vedere la exploatarea
spațiilor construite și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- Securitatea serviciilor furnizate/prestate;
- Continuitatea lucrarilor din punct de vedere
calitativ și cantitativ;
- Adaptabilitatea lucrarilor la cerințele comunității
locale,

Desfășurarea activității specifice pentru administrarea
bunurilor concesionate trebuie să asigure:

- satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate
publică ale comunității locale și creșterea
calității vieții,
- funcționarea și exploatarea în condiții de
siguranță, rentabilitate și eficiență economică a
spațiilor construite,
- aplicarea principiilor economiei de piață și ale
liberei concurențe;
- protejarea domeniului public și punerea în valoare a
acestuia;

- protecția și conservarea mediului natural și construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
 - protecția sănătății și igienei publice, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.
- Concesionarul are următoarele drepturi:
- să utilizeze pe perioada concesiunii proprietățile construite,

II. OBIECTIVELE CONCEDENTULUI.

- realizarea de ;
- atragerea la bugetul local al comunei Prisacani de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate, conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune.
- Crearea de noi investiții și atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, ca urmare a aplicării impozitului pe clădiri, conform prevederilor Codului Fiscal al României;
- Atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea nivelului de trai al acesteia.

III. DURATA CONCESIUNII.

Durata concesiunii este de ani , începând de la data semnării contractului de concesiune.

IV. INVESTIȚIILE PE CARE CONCESIONARUL ESTE OBLIGAT SĂ LE REALIZEZE. TERMENE DE REALIZARE.

- realizarea de ;
- realizarea sistematizării terenului, a acceselor necesare, precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

Durata maximă de realizare a investițiilor va fi stabilită prin autorizația de construire, putându-se prelungi la cerere, conform prevederilor legale.

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

V. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII.

În derularea prezentului contract, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri.

- a) bunuri de retur-bunurile care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea

contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, respectiv suprafața de **285,0 mp.**

- b) Bunuri proprii—bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii. În contractul de concesiune se va menționa repartitia acestor bunuri la încetarea, din orice cauză, a concesiunii.

VI. REDEVENȚA ȘI GARANȚII FINANCIARE.

Nivelul anual minim al redevenței se stabilește la suma de **RON/an.**

Plata cu întârziere a redevenței conduce la aplicarea de penalități de 0,1%/zi de întârziere. Se consideră întârziere la plata redevenței depășirea termenului scadent.

Concesionarul are obligația, ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Cuantumul garanției s-a stabilit a fi de 50% din redevența datorată pentru primul an de concesionare.

În plus, ofertanții sunt obligați să constituie garanția de participare la licitație.

Garanția de participare la licitație se constituie în următoarea forma:

- a. prin depunerea sumei în numerar la casieria organizatorului,

Garanția de participare se returnează ofertanților necâștigători în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

Garanția de participare se pierde în următoarele situații.

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

VII. RESPONSABILITĂȚI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI.

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului,

începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant , precum și pentru așezările umane.

În cursul lucrărilor de construcții și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune.

Concesionarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

VIII. INTERDICȚIA SUBCONCESIONĂRII.

Concesionarul nu are drept de subconcesionare a terenului.

IX. CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA.

Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă. Conținutul contractului de concesiune va fi prezentat în documentația de atribuire.

Contractul de concesiune va fi încheiat după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației, dar nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției depusă pentru participarea la licitație.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului , licitația publică va fi anulată, iar concedentul va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, studiul de oportunitate și caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

Drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului vor fi cele prevăzute în contractul de concesiune.

X. FORMA DE CONTROL ȘI DE MONITORIZARE CERUTĂ DE CONCEDENT.

Pe durata contractului de concesiune, concedentul are dreptul să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Astfel, concedentul are dreptul să inspecteze bunurile, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității.

Verificarea se va exercita cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contract.

XI. ALTE CONDIȚII.

Concesionarul, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de concesiune, trebuie să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile și licențele prevăzute de legislația în vigoare și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora.

Concesionarul va asigura executarea lucrărilor de investiții în conformitate cu proiectele avizate de concedent, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.

Concesionarul este obligat ca înainte de punerea în funcțiune a investiției să dețină toate autorizațiile necesare

Concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația în vigoare.

Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

Concesionarul are obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta în legătură cu derularea contractului de concesiune.

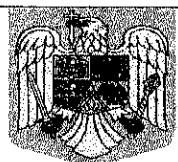
Asupra terenurilor și altor bunuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, precum și asupra activităților desfășurate de persoane fizice sau juridice în vecinătatea capacităților, concesionarul beneficiază, cu acordul proprietarilor și al titularilor de activități, pe durata lucrărilor de realizare, de exploatare și de întreținere a capacităților respective, de drepturile prevăzute de lege.



DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea unui teren,
sat PRISACANI comuna PRISACANI
numar cadastral 61914,
- 285,0 mp -

2022



DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

Privind concesionarea de terenuri apartinand proprietatii publice si private a comunei PRISACANI , in vederea realizarii unei spalatorii auto .

1 . INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

1.1. **PRIMARIA COMUNEI PRISACANI** ROMÂNIA, jud. IASI , Loc. PRISACANI
cp , tel. 0232-...../, fax.0232..... ; e -
mail:; cod fiscal , in calitate de
concedent.

2. INSTRUCIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

2.1. Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana fizica sau juridica, romana ori straina.

Desfășurarea procedurilor de concesionare

A. Procedura licitatiei publice

1. Pentru desfasurarea procedurii licitatiei publice este obligatorie participarea a cel putin 2 ofertanti.
2. Dupa primirea ofertelor, in perioada anuntata si inscrierea lor in ordinea primirii in registrul "**Candidaturi si oferte**" plicurile inchise si sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituita prin H.C.L. nr. din _____, la data fixata pentru deschiderea lor prevazuta in anuntul publicitar.
3. Sedinta de deschidere a plicurilor este publica.
4. Dupa deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si datelor cerute in "**Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor**" si intocmeste un proces-verbal, in care se mentioneaza rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai dupa semnarea procesului verbal care consemneaza operatiunile descrise la punctul 4 de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti, numai daca exista cel putin 2 (doua) oferte eligibile.
6. In cazul in care nu exista cel putin trei oferte calificate, Comisia de evaluare va intocmi un proces-verbal care va constata

imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmand a se repeta procedura de licitatie publica deschisa.

7. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redeventei

8. Pe baza evaluarii ofertelor, comisia de evaluare intocmeste un **raport** care cuprinde descrierea procedurii de concesionare si operatiunile de evaluare, elementele esentiale ale ofertelor depuse si motivele alegerii ofertantului castigator sau, in cazul in care nu a fost desemnat castigator nici un ofertant, cauzele respingerii.

9. In cazul in care licitatia publica nu a condus la desemnarea unui castigator, se va consemna aceasta situatie intr-un proces verbal si se va organiza o noua licitatie.

10. Daca nici cea de-a doua licitatie nu a condus la desemnarea unui castigator, aceasta se va consemna intr-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza caruia Comisia de evaluare va recurge la procedura de negociere directa.

11. In baza procesului - verbal in care se mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite concedentului

12. Dupa primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, in termen de 3 zile lucratoare informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicind motivele excluderii.

B. Procedura de negociere directa

1. In cazul in care nu au fost depuse cel putin 2 oferte valabile in cadrul celei de-a doua licitatii publice, concedentul va decide initierea procedurii de negociere directa.

2. Se va proceda la publicarea anuntului privind negocierea directa, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-un ziar local.

3. Anuntul negocierii directe se transmite spre publicare, cu cel putin 10 zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

4. Ofertele calificate pentru procedura de licitatie publica raman calificate si pentru procedura de negociere directa

5. Conditiiile concesionarii prin negociere directa nu pot fi inferioare celei mai bune oferte respinse la licitatia publica.

6. La data prevazuta in anuntul publicitar pentru negocierea directa, concedentul programeaza ofertantii si ii informeaza, in scris, data si ordinea intrarii la negocierea directa.

7. Pentru negocierea directa va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru licitatie.

8. Concedentul va negocia cu ofertantul, la data stabilita, conform programarii.

9. Criteriile pentru valabilitatea ofertelor, sunt cele prevazute in **Caietul de sarcini**.

10. Dupa incheierea negocierii directe Comisia de evaluare intocmeste un proces-verbal care va cuprinde concluziile negocierilor purtate si in care recomanda concedentului oferta cu cel mai mare quantum al redeventei.

C. Garantii

1. In vederea participarii la licitatie, ofertantii sint obligati sa depuna la organizator garantia de participare. Garantia de participare se constituie in suma de 50 lei.
2. Ofertantilor necastigatori li se restituie garantia in termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului castigator in urma unei cereri de restituire.
3. Garantia de participare la licitatie se pierde in urmatoarele cazuri:
 - a.) daca ofertantul isi retrage oferta in termenul de valabilitate al acesteia.
 - b.) in cazul ofertantului cistigator, daca acesta nu se prezinta in termenul de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune
4. Garantiile se pot depune la :
 - casieria Primariei;
 - la Trezorerie, prin Ordin de plata in cont : RO...TREZ..... cod fiscal , Trezoreria Iasi
5. Valoarea garantiei de participare: lei.

3. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este prezentat in anexa 1 si este parte componenta a documentatiei de atribuire.

4. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

- I. Prezentarea ofertelor - conditii de eligibilitate
 1. Ofertele vor fi redactate in limba romana.
 2. Persoanele juridice sau fizice care au litigii cu autoritatea publică, ce are calitatea de concedent, sau care au debite neonorate către Primaria comunei PRISACANI , nu au dreptul de a participa la sedintele de licitatie publică sau la cele de negociere directa, după caz, pentru concesionarea terenurilor proprietate privata a comunei PRISACANI ramase neconcesionate.
 3. Ofertantii transmit ofertele lor in două plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistrează, in ordinea primirii lor, in registrul "Oferte", precizindu-se data si ora.
 4. Pe plicul exterior se va indica doar obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta, data si ora deschiderii ofertelor. Alte inscriisuri atrag descalificarea ofertantilor.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONTINA :

A. Documente pentru ofertanti persoane juridice :

1. Documente care sa ateste forma juridică a ofertantului:
 - certificat de inmatriculare la Oficiul Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul in raza caruia se află sediul social al ofertantului ;
 - certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului;
2. Acte doveditoare a starii materiale si financiare care sa ateste capacitatea de preluare a concesiunii si de exploatare :

- certificate constatatoare emise de institutiile abilitate care sa confirme achitarea obligatiilor exigibile de plata fata de bugetul local si bugetul consolidat al statului la zi;
- declaratie pe proprie raspundere că nu este in procedura de reorganizare sau lichidare judiciară ;
- 3. Imputernicire pentru reprezentantul societatii, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia
- 4. Copie dupa chitantele care dovedesc achitarea taxei de participare, caietul de sarcini, garantia de participare la licitatie.
- 5. O fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari.

B. Documente pentru ofertanti persoane fizice :

- 1. Certificat Fiscal privind impozitele si taxele locale, emis de Consiliul Local al localitatii in care domiciliaza.
- 2. Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresa;
- 4. Copie dupa chitantele care dovedesc achitarea taxei de participare, caietul de sarcini, garantia de participare la licitatie.
- 5. Declaratie de participare semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari.

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONTINA:

- 1. Pe plicul interior se inscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum si terenul pentru care ofertează ;
- 2. Acest plic va contine oferta propriu-zisă si va fi semnata de ofertant.
- 3. Oferta va cuprinde:
 - durata de exploatare a terenului ;
 - redeventa - in lei/mp/an
- 4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.
- 6. Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limită de primire, prevăzut in anuntul publicitar, vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.
- 7. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate in considerare, ofertele respective fiind descalificat.

II. Precizări privind oferta

- 1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului in conformitate cu documentele licitatiei, este secreta si se depune in vederea participării la licitatie.
- 2. Oferta trebuie să fie fermă, si redactata in limba romana.
- 3. Oferta este supusa clauzelor juridice si financiare inscise in documentele ce o alcătuiesc.
- 4. Organizatorul licitatiei are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu indeplineste prin oferta prezentată una sau mai multe cerinte din documentele licitatiei.
- 5. Depunerea ofertei reprezinta manifestarea vointei ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor concedentului.

6. Revocarea ofertei de catre ofertant in perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anuntului, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare.
7. Revocarea de catre ofertant a ofertei dupa adjudecare, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare si, daca e cazul, plata de daune interese de catre partea in culpa.
8. Continutul ofertei trebuie să ramina confidential pina la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmind a lua cunostintă de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.
9. Elemente de pret
Pretul minim de pornire a licitatiei este pretul minim de concesiune stabilit de catre Consiliul Local al Comunei PRISACANI in baza evaluarilor facute , si se exprima in lei/an.
10. Pasul de ofertare va fi de minim 10% sau multiplu de 10% peste pretul minim de pornire al licitatiei
11. Pretul concesiunii, licitat, va fi indexat anual cu rata inflatiei.
12. Modul de achitare a pretului concesiunii cat si clauzele pentru respectarea obligatiilor de plata, se vor stabili prin contractul de concesiune.
13. In termen de 90 de zile de la semnarea contractului, concesionarul are obligatia sa depuna cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand o cota-parte din suma obligatiei de plata catre concedent si anume 50% din valoarea redeventei datorate pentru primul an de exploatare.
14. Din suma prevazuta la art.13 vor fi retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune
15. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii prevazute.
16. Cumparatorul documentatiei de atribuire participant la licitatie publica caruia nu i-a fost adjudecat terenul va primi contravaloarea garantiei de participare.
17. Cumparatorul documentatiei de atribuire care nu a participat la licitatie publica va suporta integral contravaloarea acesteia.
18. Cumparatorul documentatiei de atribuire castigator al licitatiei publice, va suporta integral contravaloarea acesteia.
19. Toate obligatiile reciproce se vor concretiza in contractul de concesiune.

5. INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este: cel mai mare nivel al redeventei

- 5.1. Comisia de evaluare este legal intrunită numai in prezenta tuturor membrilor
- 5.2. Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom numai pe baza documentatiei de atribuire si cu respectarea prevederilor legale in vigoare.
- 5.3. Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

5.4. Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a păstra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate

6. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

6.1. Solutionarea litigiilor apărute in legătură cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de concesiune, precum si a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările si completările ulterioare.

6.2. Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in a carui jurisdictie se afla sediul concedentului.

7. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

7.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent

7.2. Concesionarul este obligat să exploateze in mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

7.3. Subconcesionarea este interzisa.

7.4. Concesionarul este obligat să platească redeventa.

7.5. Concesionarul este obligat să respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate publica (materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului etc.).

7.6. La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat sa restituie concedentului in deplină proprietate terenul împreună cu toate investitiile realizate pe acesta.

7.7. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contract,

7.8. Dupa concesionare, realizarea obiectului de investitii se va face numai pe baza unui proiect legal avizat si aprobat si a autorizatiei de construire emisa de organele competente. Obtinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea investitiei, privesc pe concesionari.

7.9. Toate lucrarile privind racordarea la retelele tehnice edilitare existente si obtinerea acordului de la detinatorii acestora, privesc pe concesionari

7.10. Concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesionarii, regularizarea si continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesionat terenul.

7.11. Concedentul are dreptul ca, prin imputernicitii sai, sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii, in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarea in termenul de punere in functiune stabilit prin actul de concesiune.



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan sat Prisacani,
comuna Prisacani, jud Iasi



Teren intravilan

numar cadastral 61914, suprafata = 285 mp

Proprietatea Primaria Prisacani jud.IASI

Client: Primaria Prisacani jud.IASI

Destinatar: Primaria Prisacani jud.IASI

Cuprins

1. Termenii de referință	5
1.1. Evaluatorul	5
1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării	6
1.3. Identificarea activului supus evaluării	6
1.4. Tipul valorii și data evaluării	6
1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	8
1.7. Ipoteze și ipoteze speciale	9
1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
1.9. Declararea conformității evaluării cu SEV	11
1.10. Descrierea raportului	12
2. Prezentarea datelor	12
2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect	12
2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată	13
3. Analiza pieței imobiliare specifice	28
3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare	29
3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței	30
3.3. Fapte curente	30
3.4. Analiza cererii solvabile	30
3.5. Analiza ofertei competitive	30
3.6. Analiza echilibrului	31
3.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU	31
4. Evaluarea	31
4.1. Abordarea prin comparații	32
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	32
5.1. Sinteza rezultatelor	32
5.2. Concluzia asupra valorii	33
6. Anexe	37
6.1. Fotografii suplimentare	37
6.2. Date de piață (tranzacții, oferte, etc.)	40
6.3. Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate	44

Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **Primăriei Prisacani, jud. Iasi**, în calitate de client și în calitate de destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii pretului minim în procedura de concesiune; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicidecum și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la teren intravilan, situat în sat Prisacani, comuna Prisacani, jud. Iasi, proprietatea Primăria Prisacani, număr cadastral 61914, având suprafața din acte de 285 mp și cea măsurată de 285 mp :

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal
Teren	Teren în suprafață din acte de 285 mp și suprafața măsurată de 285 mp, având număr cadastral 61914	în exclusivitate	Proprietate UAT Prisacani

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate; proprietatea imobiliară evaluată este teren intravilan categoria de folosință :

Suprafața măsurată = 285 mp - categoria de folosință " CC"
--

Total suprafața teren măsurată = 285 mp

terenul este „fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau decalitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabilă pentru scopul exprimat.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a terenului intravilan, la data de 19.10.2022, este cea rezultată din:

ABORDAREA PRIN COMPARATII	1.995 EUR echivalent a 9.833 LEI
---------------------------	--

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- au fost rotunjite la sută de EUR/LEI întreagă (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar)
- nu sunt afectate de TVA;
- **includ valoarea drepturilor asupra terenului;**
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare
- cursul valutar utilizat este de 4,9290 valabil la data evaluării: 19.10.2022

ING. LEAHU IOAN

19.10.2022

Expert evaluator autorizat,
Membru ANEVAR



1. Termenii de referință

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1. Evaluatorul

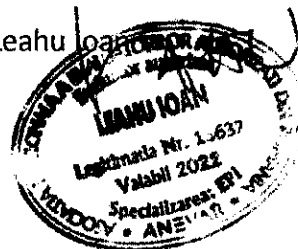
Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către ing. Leahu Ioan, expert evaluator autorizat, specialitatea EPI, membru ANEVAR, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-asociatiei>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Evaluator,

Ing. Leahu Ioan



1 ing Leahu Ioan expert evaluator autorizat, specialitatea EPI, membru ANEVAR, este denumit generic în cadrul raportului " Evaluator "

1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv Primăriei Prisacani, jud. Iasi, în calitate de Client și în calitate de Destinatar, și conține informații adecvate doar necesităților ei.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii pretului minim în procedura de vânzare.

1.3. Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Teren intravilan”, situată în sat Prisacani, comuna Prisacani, județul Iasi, proprietate imobiliară alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal
Teren	Teren în suprafață din acte de 285 mp și suprafața măsurată de 285 mp, având număr cadastral 61914	în exclusivitate	Proprietate UAT Prisacani

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.4. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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.

Data evaluării este 19.10.2022; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4,9290 RON pentru 1 EUR; data raportului este 19.10.2022.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, 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.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	au fost primite tabel de miscare parcelara (fisa imobilului), plan de amplasament si delimitare a imobilului	-
Inspekția proprietății	am avut acces pe proprietatea teren intravilan, inspekția fiind facuta de către Evaluator, în data de 11.10.2022.	-
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecătorești și calcule	am avut acces la toate datele relevante	-

1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren

- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – tabel de miscare parcelara (fisa imobilului) și plan de amplasament și delimitare imobil;suprafața pentru teren a fost preluata din respectivele documente
- istoricul proprietății
- scopul evaluării - vanzare

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - proprietati aferente terenului evaluat
 - gradul de utilizare și modul de exploatare a terenului
 - date referitoare la piata terenurilor cu caracteristici asemanatoare

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate dincercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date aevaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date specifice din manuale
- date despre prețuri, alte analize și opinii publicate

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

1.7. Ipoteze și ipoteze speciale

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

A. Ipoteze

- Evaluatorul a examinat Planul de amplasament și delimitare imobil vizat de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentant și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raportare menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată din documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

- **Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (fisa imobilului); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile terenului, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.**
- Proprietatea a fost evaluată liberă de sarcini; conform scopului prezentat.
- **Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului 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. Verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.**
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse 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.
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență neadekvări altele decât cele care sunt „la vedere”. Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în considerare; prezența unor neadekvări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare utilizării terenului au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice eventuală 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 se considera că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

B. Ipoteze speciale

- Conform solicitării Primăriei Comunei Prisacani, valoarea de piață se estimează terenul intravilan menționat mai sus.
- Evaluarea s-a efectuat având la bază informațiile regăsite la nivelul următoarelor documente recepționate: tabel de miscare parcelara (fisa imobilului), plan de amplasament si delimitare a imobilului. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru corectitudinea informațiilor înscrise în documentele recepționate.
- Estimarea valorii de piață a subiectului evaluării, în utilizarea și exploatarea lui așa cum sunt indicate de către solicitant, se bazează pe ipoteza specială că această utilizare este fizic posibilă, permisă legal și fezabilă financiar și dacă o eventuală soluție de dezmembrare sau o altă restricție legală împiedică buna exploatare a terenului, atunci valoarea de piață opinată în prezentul raport de evaluare va trebui reanalizată.

1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări; valorile terenului nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, 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 cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.9. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din

„STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – valabile 2022”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară

abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.10. Descrierea raportului

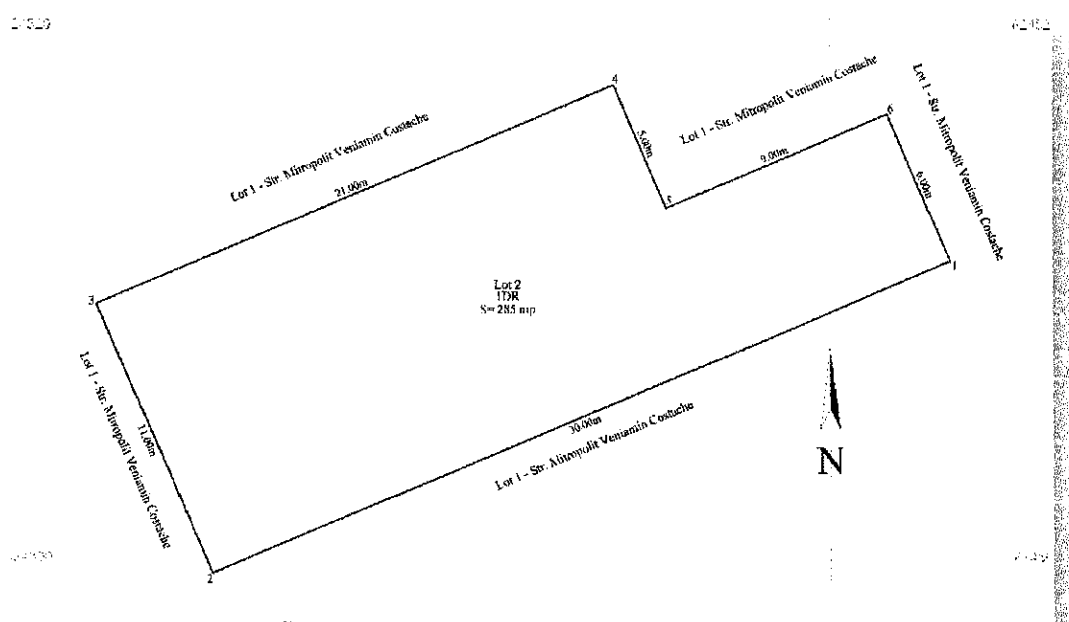
Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în sat Prisacani, comuna Prisacani, județul Iasi;

Vecinii imobilului:



Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este:

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren masurat (mp)
61914	61914	285.00
Total		285.00

Înscrierile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Specificație	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observații
Plan de amplasament și delimitare a imobilului	Fara viza OCPI	X	Nu este cazul.
tabel de miscare parcelara (fisa imobilului)	Fara viza OCPI	X	Nu este cazul.

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

2.2.1. Date despre localitate zonă și vecinătate

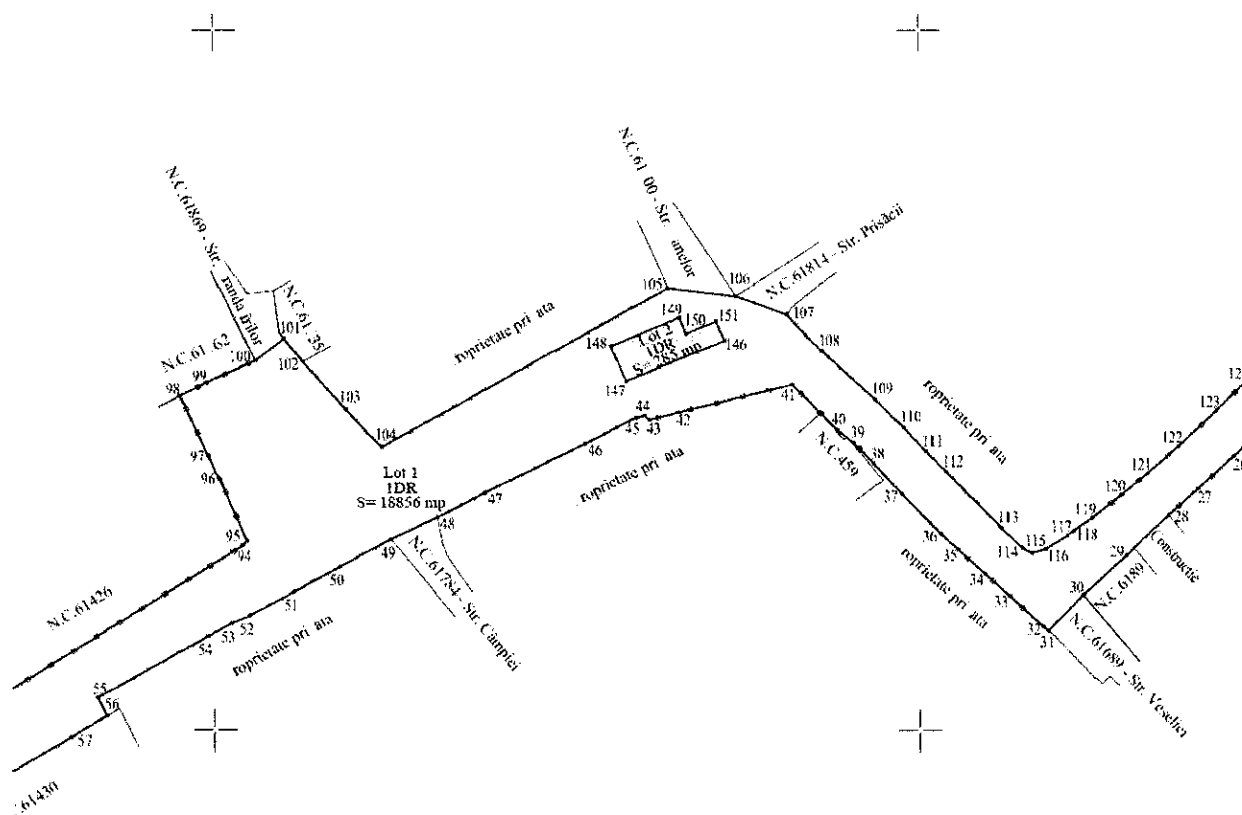
Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața (totală) de 39.094 mp, și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la drum principal
- Fara bransamente la utilități

Terenul are următoarele caracteristici:

- suprafață adecvată utilizării curente - teren agricol
- deschiderea la calea de acces
- formă regulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie ușor inclinat

Teren intervilan sat Prisacani, comuna Prisacani, jud. Iasi



2.2.2. Date despre amplasament și teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața (totală) de 285 mp, și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport - intersecție de drumuri
- acces facil la utilități (electricitate)

Terenul are următoarele caracteristici:

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschiderea la calea de acces pe toate laturile
- formă regulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie teren drept
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

2.2.3. Date despre construcții

Pe terenul descris mai sus, nu se află clădiri

2.2.4. Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

2.2.5. Istoricul proprietății

Din datele puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că proprietatea evaluată a trecut prin următoarele etape, până a ajuns la forma și caracteristicile prezentate mai sus:

- terenul este proprietate CL Prisacani.

2.2.6. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje - deplin, clar și fără echivoc definit	Dezavantaje - nu este cazul	Influență nesemnificativă asupra valorii de piață
Caracteristicile localității	Avantaje - localitate rurala medie - densitate medie a populației - veniturile populației sub medie - șomaj - economie locală slabă - fara dezvoltare economica, comercială semnificativă	Dezavantaje - nu este cazul	Influență negativă asupra valorii de piață
Caracteristicile zonei și vecinătății	Avantaje - zonă bună în cadrul localității - zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate - caracteristici favorabile ale populației arondate - zonă cu "concurență" redusă pe utilizări similare cu proprietatea evaluată - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă - aspect favorabil al clădirilor învecinate	Dezavantaje - nu este cazul	Influență pozitivă asupra valorii de piață

Caracteristicile amplasamentului și terenului	Avantaje - acces direct la calea de transport principală - echipare incompletă/neadecvată cu utilități - suprafață adecvată utilizării curente - formă favorabilă - deschidere la drum adecvată - raportul laturilor adecvat - topografie adecvată - condiții de fundare normale - fără expunere la pericole	Dezavantaje - nu este cazul	Influență pozitivă asupra valorii de piață
---	---	--	---

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona mijlocie a acestuia.

3. Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, „Piața imobiliară” este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a „grupului țintă” de cumpărători și a „stocului” de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se „susțin” reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizarea sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2016, CMBU este definită astfel:

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

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

3.1.1. CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată face parte dintr-o zonă rezidențială, în zonă regăsindu-se preponderent locuințe unifamiliale. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa – destinație rezidențială.

3.1.2. CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru

proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare

tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului – destinație rezidențială.

3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață rezidențială, segmentul relevant fiind cel al locuințelor unifamiliale. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată de locuințe unifamiliale de la nivelul localității Prisacani.

3.3. Fapte curente

PIAȚA TERENURILOR REZIDENTIALE

Descriere

Stocul de terenuri rezidențiale de la nivelul localității Prisacani se află într-o relativă stagnare.

Cererea de terenuri rezidențiale din Prisacani este generată în principal de necesitățile locative ale comunei Prisacani.

3.4. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "locuitor local sau din zone limitrofe cu putere economică mică, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea". Astfel depotențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mic. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

3.5. Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică
- există puțin teren liber, prețul acestuia fiind mediu
- proprietățile concurente cu cea evaluată se găsesc în număr mic

3.6. Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mare decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a vânzătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin

pe termen scurt și mediu.

3.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață segmentată, în stagnare.

4. Evaluarea

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- *Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent).

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, **va fi aplicată doar o singură abordare, bazată pe date de intrare suficiente și cu o bună credibilitate** (este vorba despre abordarea prin comparații).

4.1. Abordarea prin comparatii

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparatia vanzarilor, alocarea, extractia, parcelarea si dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extractia combină metoda costului cu metoda comparatiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparatiilor directe este o metodă globală care aplică informatiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date

comparabile. Prin această metodă, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferentieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o analiză comparativă care combină tehnica calitativă și tehnica cantitativă și care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Selectarea și aplicarea metodei

Pentru evaluarea proprietății analizate, s-a considerat adecvată utilizarea metodei comparațiilor directe.

4.1.1. Rezultatul metodei

Indicația asupra valorii de piață obținută în abordarea prin comparații este:

1.995 EUR, echivalent a 9.833 LEI

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5.1. Sinteza rezultatelor

Aplicarea metodei de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarei indicații asupra valorii de piață a proprietății:

	Rezultatul în EURO	Rezultatul în LEI
Abordarea prin comparații	1.995	9.833

5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finală, am ținut cont de natura proprietății, de tipul de piață și caracteristicile ei, de scopul evaluării. De asemenea, am analizat, abordarea aplicată, credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate și, acolo unde a fost cazul, a ipotezelor folosite; această analiză este sintetizată în cele ce urmează:

	Abordarea prin comparatii
credibilitate	bună
relevanță	bună
adecvare	bună

În baza celor de mai sus, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a Teren intravilan, la data de 19.10.2022, este cea rezultată din

abordarea prin comparatii:

1.995 EUR

echivalent a

9.833 LEI

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- au fost rotunjite la sută de EUR/LEI întreagă (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar)
- nu sunt afectate de TVA;
- **includ valoarea drepturilor asupra terenului;**
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

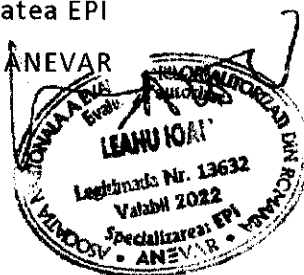
Evaluator ,

Ing. Leahu Ioan

Expert evaluator autorizat,

Specialitatea EPI

Membru ANEVAR



Determinarea redevenței

Conform prevederilor legale " Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea pretului de vânzare al proprietății, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente ".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare a proprietății.

Nivelul minim al redevenței , în vederea concesiunii proprietății , a fost calculat , potrivit art.17 din Legea nr.50/1991 republicată astfel ca limita minimă a prețului concesiunii să se stabilească astfel încât să se asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a proprietății, în condițiile de piață.

$$9.833 \text{ RON} / 25 \text{ ani} = 393 \text{ RON/an}$$

Elemente de comparatie	Proprietate subiect	comp 1	comp 2	comp 3	comp 4	comp 5
Identificare	intravilan Prisacani	Chicerea	Chicerea	Chicerea	Prisacani	Moreni
Data	Oct-22	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata mp	285	864.0	3500.0	4132.0	4000.0	3254.0
Pret de vanzare eur		6048.0	38500.0	53716.0	26000.0	48810.0
Pret de vanzare eur/mp		7.0	11.0	13.0	6.5	15.0
TIPUL COMPARABILEI						
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectia unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Total corectie pentru Tipul comparabilei		-0.70	-1.10	-1.30	-0.65	-1.50
Pret de vanzare corectat		6.30	9.90	11.70	5.85	13.50
Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai aproape de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt in prezent de -10%						
DREPTUL DE PROPRIETATE						
Drepturi de proprietate	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0	0	0
Total corectie pentru Drepturi de proprietate		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret de vanzare corectat		6.30	9.90	11.70	5.85	13.50
Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect si nu sunt necesare ajustari						
RESTRICTII LEGALE						
Restrictii legale	teren constructibil	teren constructibil	teren constructibil	teren constructibil	teren	teren constructibil
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	10%	0%
Total corectie pentru Restrictii legale		0.00	0.00	0.00	0.59	0.00
Pret de vanzare corectat		6.30	9.90	11.70	6.44	13.50
Nu exista restrictii legale referitoare la edificarea de constructii pentru comparabilele alese. Nu se fac ajustari.						
CONDITII FINANCIARE						
Conditii financiare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0	0	0
Total corectie pentru Conditii financiare		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret de vanzare corectat		6.30	9.90	11.70	6.44	13.50
Conditile de finantare sunt similare si nu se aplica ajustari						
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	CF	CF	NU	NU	NU	CF
Corectia unitara sau procentuala		0%	5%	5%	5%	0%

Teren intravilan sat Prisacani, comuna Prisacani, jud. Iasi

Total corectie pentru Conditii de vanzare		0.00	0.50	0.59	0.32	0.00
Pret de vanzare corectat		6.30	10.40	12.29	6.76	13.50
Doar comparabila subiect are documentatie cadastrala si comparabila 1. Se aplica ajustari de 5% la celelalte comparabile.						
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata	Oct-22	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0	0	0
Total corectie pentru Conditii de piata		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret de vanzare corectat		6.30	10.40	12.29	6.76	13.50
Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei / ofertei) mai mici de 6 luni nu se aplica ajustari.						
ACCES						
Acces	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum	drum pietruit
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	10%	0%
Total corectie pentru localizare		0.00	0.00	0.00	0.68	0.00
Pret de vanzare corectat		6.30	10.40	12.29	7.43	13.50
Se aplica ajustari comparabilei 4, celelalte au acces din drum pietruit.						
LOCALIZARE						
Localizare	intravilan Prisacani	Chicerea	Chicerea	Chicerea	Prisacani	Moreni
Corectia unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	0%	-10%
Total corectie pentru localizare		-0.63	-1.04	-1.23	0.00	-1.35
Pret de vanzare corectat		5.67	9.36	11.06	6.76	12.15
Comparabilele 1,2,3,si 5, sunt localizate in zone mai bune , in urma analizei de piata se aplica o ajustare de -10%.						
CARACTERISTICI FIZICE						
Suprafata mp	285.00	864.00	3500.00	4132.00	4000.00	3254.00
Corectia unitara sau procentuala		2%	11%	13%	13%	10%
Total corectie pentru suprafata		0.12	1.06	1.49	0.88	1.27
Se apreciaza o ajustare de 1,0% pentru diferenta in plus sau minus.						
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0	0	0
Total corectie pentru topografie		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret de vanzare corectat		5.79	10.41	12.55	7.64	13.42
Toate terenurile au topografia plana sau in panta lina si nu necesita ajustari						
UTILITATI DISPONIBILE						
En el , apa, canalizare, gaz	en el,apa	fara	fara	fara	fara	en el,apa
Corectia unitara sau procentuala		10%	10%	10%	10%	0%
Total corectie pentru utilitati		0.58	1.04	1.25	0.76	0.00
Pret de vanzare corectat		6.36	11.45	13.80	8.40	13.42
La toate comparabilele care nu au utilitati in apropierea limitelor proprietatilor fata de proprietatea subiect care are energie electrica, si apa se aplica ajustari de 10%.						

Teren intravilan sat Prisacopi, comuna Prisacopi, jud. Iasi

ZONARE						
Zonare - destinatie legala permisa	teren central	periferic	periferic	periferic	periferic	central
Corectia unitara sau procentuala		10%	10%	10%	10%	0%
Total corectie pentru zonare		0.64	1.15	1.38	0.84	0.00
Pret de vanzare corectat		7.00	12.60	15.18	9.24	13.42
Terenurile sunt pozitionate periferic sau in zona centrala . Se aplica ajustari de 10 pentru cele din zona periferica.						
CEA MAI BUNA UTILIZARE						
Cea mai buna utilizare	teren constructibil	teren constructibil	teren constructibil	teren constructibil	teren	teren constructibil
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	10%	0%
Total corectie pentru CMBU		0.00	0.00	0.00	0.92	0.00
Pret de vanzare corectat		7.00	12.60	15.18	10.17	13.42
Toate comparabilele sunt pretabile pentru constructii rezidentiale. Nu au fost aplicate ajustari .						
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	teren individual	teren individual	teren individual	teren individual	teren individual	teren individual
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0	0	0
Total corectie pentru caracteristici		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret de vanzare corectat		7.00	12.60	15.18	10.17	13.42
Toate terenurile comparabile sunt individuale. Nu se fac ajustari.						
PRET FINAL AJUSTAT		7.00	12.60	15.18	10.17	13.42
Corectie totala neta						
Corectie totala bruta		2.6601	5.8761	7.2412	4.9655	4.1157
Suprafata	285.00					
Opinie eur/mp	7.0001					

6. Anexe

6.1. Fotografii





The screenshot shows the homepage of the real estate website **imobillare.ro**. The top navigation bar includes the site logo and various service links. A search bar is prominently displayed. The main content area features a large, high-quality photograph of a modern house. To the right of the image, there is a sidebar with a 'Salveaza' (Save) button and a phone number '0756...'. Below the main image, there is a section titled 'Descriere' (Description) which contains text about the property, including its location and features. The overall design is clean and professional, typical of a real estate portal.

1. **NAME** _____
 2. **ADDRESS** _____
 3. **CITY** _____
 4. **STATE** _____
 5. **ZIP** _____
 6. **PHONE** _____
 7. **DATE** _____
 8. **SIGNATURE** _____
 9. **PRINT NAME** _____
 10. **PRINT ADDRESS** _____
 11. **PRINT CITY** _____
 12. **PRINT STATE** _____
 13. **PRINT ZIP** _____
 14. **PRINT PHONE** _____
 15. **PRINT DATE** _____
 16. **PRINT SIGNATURE** _____
 17. **PRINT NAME** _____
 18. **PRINT ADDRESS** _____
 19. **PRINT CITY** _____
 20. **PRINT STATE** _____
 21. **PRINT ZIP** _____
 22. **PRINT PHONE** _____
 23. **PRINT DATE** _____
 24. **PRINT SIGNATURE** _____
 25. **PRINT NAME** _____
 26. **PRINT ADDRESS** _____
 27. **PRINT CITY** _____
 28. **PRINT STATE** _____
 29. **PRINT ZIP** _____
 30. **PRINT PHONE** _____
 31. **PRINT DATE** _____
 32. **PRINT SIGNATURE** _____
 33. **PRINT NAME** _____
 34. **PRINT ADDRESS** _____
 35. **PRINT CITY** _____
 36. **PRINT STATE** _____
 37. **PRINT ZIP** _____
 38. **PRINT PHONE** _____
 39. **PRINT DATE** _____
 40. **PRINT SIGNATURE** _____
 41. **PRINT NAME** _____
 42. **PRINT ADDRESS** _____
 43. **PRINT CITY** _____
 44. **PRINT STATE** _____
 45. **PRINT ZIP** _____
 46. **PRINT PHONE** _____
 47. **PRINT DATE** _____
 48. **PRINT SIGNATURE** _____
 49. **PRINT NAME** _____
 50. **PRINT ADDRESS** _____
 51. **PRINT CITY** _____
 52. **PRINT STATE** _____
 53. **PRINT ZIP** _____
 54. **PRINT PHONE** _____
 55. **PRINT DATE** _____
 56. **PRINT SIGNATURE** _____
 57. **PRINT NAME** _____
 58. **PRINT ADDRESS** _____
 59. **PRINT CITY** _____
 60. **PRINT STATE** _____
 61. **PRINT ZIP** _____
 62. **PRINT PHONE** _____
 63. **PRINT DATE** _____
 64. **PRINT SIGNATURE** _____
 65. **PRINT NAME** _____
 66. **PRINT ADDRESS** _____
 67. **PRINT CITY** _____
 68. **PRINT STATE** _____
 69. **PRINT ZIP** _____
 70. **PRINT PHONE** _____
 71. **PRINT DATE** _____
 72. **PRINT SIGNATURE** _____
 73. **PRINT NAME** _____
 74. **PRINT ADDRESS** _____
 75. **PRINT CITY** _____
 76. **PRINT STATE** _____
 77. **PRINT ZIP** _____
 78. **PRINT PHONE** _____
 79. **PRINT DATE** _____
 80. **PRINT SIGNATURE** _____
 81. **PRINT NAME** _____
 82. **PRINT ADDRESS** _____
 83. **PRINT CITY** _____
 84. **PRINT STATE** _____
 85. **PRINT ZIP** _____
 86. **PRINT PHONE** _____
 87. **PRINT DATE** _____
 88. **PRINT SIGNATURE** _____
 89. **PRINT NAME** _____
 90. **PRINT ADDRESS** _____
 91. **PRINT CITY** _____
 92. **PRINT STATE** _____
 93. **PRINT ZIP** _____
 94. **PRINT PHONE** _____
 95. **PRINT DATE** _____
 96. **PRINT SIGNATURE** _____
 97. **PRINT NAME** _____
 98. **PRINT ADDRESS** _____
 99. **PRINT CITY** _____
 100. **PRINT STATE** _____
 101. **PRINT ZIP** _____
 102. **PRINT PHONE** _____
 103. **PRINT DATE** _____
 104. **PRINT SIGNATURE** _____
 105. **PRINT NAME** _____
 106. **PRINT ADDRESS** _____
 107. **PRINT CITY** _____
 108. **PRINT STATE** _____
 109. **PRINT ZIP** _____
 110. **PRINT PHONE** _____
 111. **PRINT DATE** _____
 112. **PRINT SIGNATURE** _____
 113. **PRINT NAME** _____
 114. **PRINT ADDRESS** _____
 115. **PRINT CITY** _____
 116. **PRINT STATE** _____
 117. **PRINT ZIP** _____
 118. **PRINT PHONE** _____
 119. **PRINT DATE** _____
 120. **PRINT SIGNATURE** _____
 121. **PRINT NAME** _____
 122. **PRINT ADDRESS** _____
 123. **PRINT CITY** _____
 124. **PRINT STATE** _____
 125. **PRINT ZIP** _____
 126. **PRINT PHONE** _____
 127. **PRINT DATE** _____
 128. **PRINT SIGNATURE** _____
 129. **PRINT NAME** _____
 130. **PRINT ADDRESS** _____
 131. **PRINT CITY** _____
 132. **PRINT STATE** _____
 133. **PRINT ZIP** _____
 134. **PRINT PHONE** _____
 135. **PRINT DATE** _____
 136. **PRINT SIGNATURE** _____
 137. **PRINT NAME** _____
 138. **PRINT ADDRESS** _____
 139. **PRINT CITY** _____
 140. **PRINT STATE** _____
 141. **PRINT ZIP** _____
 142. **PRINT PHONE** _____
 143. **PRINT DATE** _____
 144. **PRINT SIGNATURE** _____
 145. **PRINT NAME** _____
 146. **PRINT ADDRESS** _____
 147. **PRINT CITY** _____
 148. **PRINT STATE** _____
 149. **PRINT ZIP** _____
 150. **PRINT PHONE** _____
 151. **PRINT DATE** _____
 152. **PRINT SIGNATURE** _____
 153. **PRINT NAME** _____
 154. **PRINT ADDRESS** _____
 155. **PRINT CITY** _____
 156. **PRINT STATE** _____
 157. **PRINT ZIP** _____
 158. **PRINT PHONE** _____
 159. **PRINT DATE** _____
 160. **PRINT SIGNATURE** _____
 161. **PRINT NAME** _____
 162. **PRINT ADDRESS** _____
 163. **PRINT CITY** _____
 164. **PRINT STATE** _____
 165. **PRINT ZIP** _____
 166. **PRINT PHONE** _____
 167. **PRINT DATE** _____
 168. **PRINT SIGNATURE** _____
 169. **PRINT NAME** _____
 170. **PRINT ADDRESS** _____
 171. **PRINT CITY** _____
 172. **PRINT STATE** _____
 173. **PRINT ZIP** _____
 174. **PRINT PHONE** _____
 175. **PRINT DATE** _____
 176. **PRINT SIGNATURE** _____
 177. **PRINT NAME** _____
 178. **PRINT ADDRESS** _____
 179. **PRINT CITY** _____
 180. **PRINT STATE** _____
 181. **PRINT ZIP** _____
 182. **PRINT PHONE** _____
 183. **PRINT DATE** _____
 184. **PRINT SIGNATURE** _____
 185. **PRINT NAME** _____
 186. **PRINT ADDRESS** _____
 187. **PRINT CITY** _____
 188. **PRINT STATE** _____
 189. **PRINT ZIP** _____
 190. **PRINT PHONE** _____
 191. **PRINT DATE** _____
 192. **PRINT SIGNATURE** _____
 193. **PRINT NAME** _____
 194. **PRINT ADDRESS** _____
 195. **PRINT CITY** _____
 196. **PRINT STATE** _____
 197. **PRINT ZIP** _____
 198. **PRINT PHONE** _____
 199. **PRINT DATE** _____
 200. **PRINT SIGNATURE** _____
 201. **PRINT NAME** _____
 202. **PRINT ADDRESS** _____
 203. **PRINT CITY** _____
 204. **PRINT STATE** _____
 205. **PRINT ZIP** _____
 206. **PRINT PHONE** _____
 207. **PRINT DATE** _____
 208. **PRINT SIGNATURE** _____
 209. **PRINT NAME** _____
 210. **PRINT ADDRESS** _____
 211. **PRINT CITY** _____
 212. **PRINT STATE** _____
 213. **PRINT ZIP** _____
 214. **PRINT PHONE** _____
 215. **PRINT DATE** _____
 216. **PRINT SIGNATURE** _____
 217. **PRINT NAME** _____
 218. **PRINT ADDRESS** _____
 219. **PRINT CITY** _____
 220. **PRINT STATE** _____

Teren intravilan sat Prisacani, comuna Itisacani, jud. Iasi

Vand teren intravilan + casa Prisacani

6,50 €

PROMOVATA REACTUALIZATA

Persoana fizica | Teren intravilan prisacani | Suprafata totala 4.000 mp

DESCRIERE

Teren intravilan in sat Prisacani
 Persoana fizica
 Posibilitate construire casa
 50 Poni hucieri (pomi: mald, nuc, i)
 Vite vie - 200 mp
 Zona din apropiere in curtea loca la zi, la mica distanta de strada principala
 Suprafata de la 1000-4000 mp (in functie de cat doriti sa cumparati)
 Pret 6,5 euro / mp negociabil
 Curent, apa - in fata porti proprietarii
 SAU CASA cu toate suprafata de teren (5000 mp) - 55000 euro
 Casa cu 4 camere, si teren suprafata sat
 Gard colomna
 Fantaie in curte
 Apa la 100 si casa de la Avoca
 Proprietate noua (25 mp)
 Bani din cumparare
 Vite vie agricole
 Total pona in curte (60 bucati: mald, pomi, pini, cast, nuc, i)

0.000.000 0.000.000 0.000.000

teran intravilan Moreni, 15€ mp (22km Iasi)

48 000 €

PROMOVATA REACTUALIZATA

Persoana fizica | Teran intravilan Moreni | Suprafata totala 3.254 mp

DESCRIERE

3254 mp teren intravilan la intrare sat Moreni, comuna Prisacani, (22km de Iasi) teren pe deosebi, teren
 15€ / mp
 Utilitati, apa, canalizare, curent, exista proiect pt. gaz

LOCALIZARE

Prisacani, Iasi

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un utilizator privat.
 Nu este un anunț publicat de către un utilizator profesional.
 Areți mai multe

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 61717 / UAT Prisacani



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

LOC: RADUCANENI, -- BLOC K1 COD POSTAL: 707400 TEL: 0232/292553

Nr. cerere	14990
Ziua	16
Luna	08
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 61717 / UAT Prisacani

TEREN Partial Intravilan

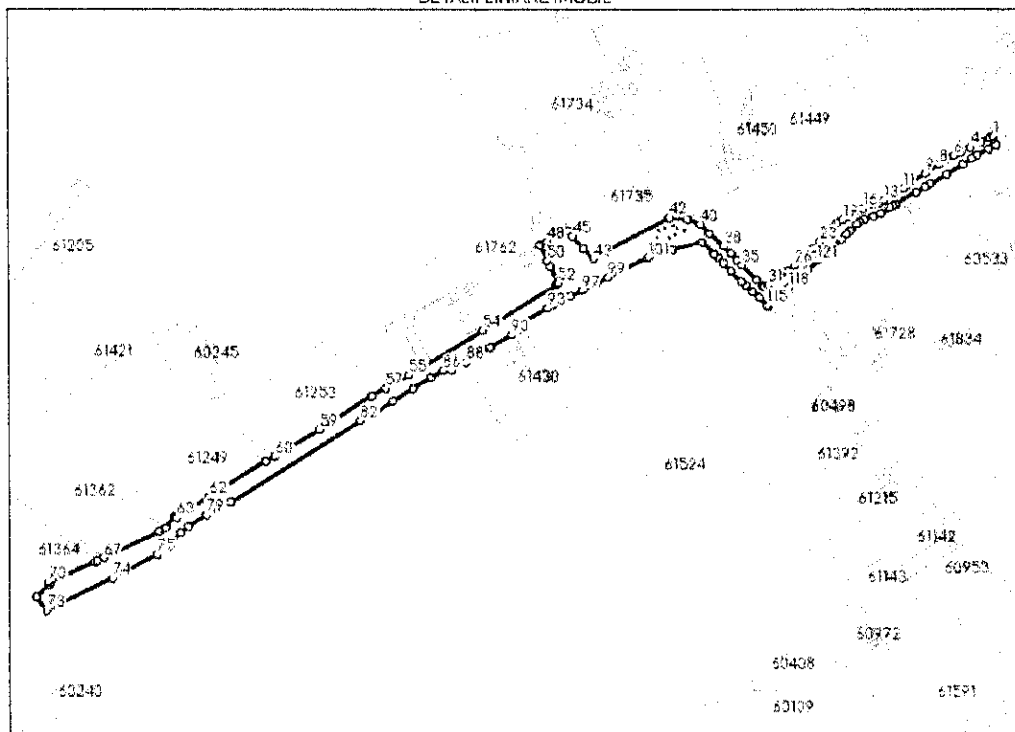
Adresa: Loc, Prisacani, Str Mitropolit Veniamin Costache, Jud. Iasi,
T 0,12/1 - 292/1Hca,311/1A,263/23A,320Cc,263/22P,366/1A,
311/2Hca,318De ,1355Ds,739Ds .

Comuna/Craș/Municipiu: Prisacani

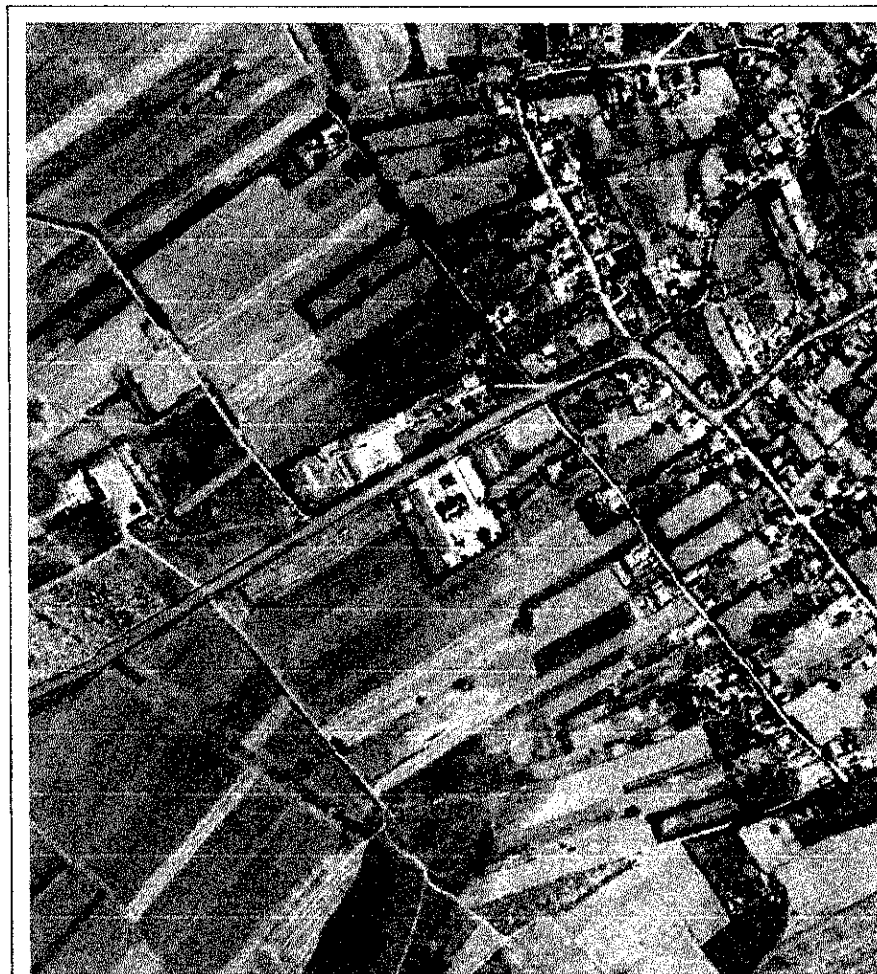
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
61717	23189	Lungime tronson = 1306 m.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:5000**



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 61717 / UAT Prisăcani

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	drum	DA	19.141	0	739;1355	
2	drum	NU	4.048	12/1	318,311/2, 366/1,263/22, 320,263/23, 311/1,292/1	
TOTAL:			23.189			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)	Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)	Punct începu	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	4.626	2	3	9.605	3	4	13.501
4	5	11.112	5	6	8.484	6	7	10.453
7	8	8.527	8	9	17.608	9	10	21.555
10	11	6.756	11	12	13.264	12	13	11.53
13	14	5.029	14	15	8.682	15	16	11.901
16	17	10.323	17	18	8.343	18	19	6.175
19	20	7.079	20	21	4.407	21	22	9.937
22	23	13.845	23	24	11.504	24	25	14.737
25	26	11.759	26	27	9.786	27	28	10.761
28	29	6.431	29	30	2.119	30	31	7.452
31	32	4.037	32	33	3.088	33	34	8.011
34	35	22.476	35	36	8.196	36	37	9.393
37	38	11.418	38	39	20.646	39	40	14.476
40	41	15.067	41	42	19.16	42	43	93.485
43	44	14.703	44	45	18.222	45	46	8.502
46	47	10.232	47	48	15.326	48	49	8.318
49	50	18.826	50	51	7.089	51	52	19.461
52	53	1.832	53	54	92.976	54	55	94.095
55	56	15.708	56	57	13.604	57	58	17.845
58	59	66.418	59	60	56.658	60	61	11.042
61	62	72.031	62	63	41.42	63	64	2.406
64	65	15.605	65	66	7.832	66	67	65.852
67	68	8.148	68	69	2.838	69	70	54.571
70	71	2.597	71	72	19.216	72	73	19.032
73	74	79.451	74	75	54.965	75	76	20.419
76	77	14.249	77	78	10.8	78	79	23.875
79	80	19.37	80	81	9.762	81	82	165.424
82	83	40.965	83	84	25.871	84	85	22.835
85	86	15.882	86	87	9.429	87	88	17.898
88	89	30.612	89	90	26.327	90	91	11.786
91	92	5.758	92	93	35.613	93	94	7.381
94	95	5.777	95	96	14.391	96	97	14.738
97	98	16.498	98	99	14.53	99	100	15.306
100	101	31.97	101	102	16.122	102	103	2.573
103	104	1.963	104	105	8.283	105	106	33.059
106	107	18.193	107	108	5.798	108	109	8.342
109	110	11.956	110	111	15.913	111	112	6.641
112	113	10.17	113	114	9.399	114	115	13.094
115	116	1.675	116	117	14.305	117	118	16.67
118	119	16.776	119	120	11.376	120	121	13.803

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 61717 / UAT Prisacani

Punct Începu	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)	Punct Începu	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)	Punct Începu	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
121	122	11.288	122	123	3.966	123	124	4.114
124	125	16.09	125	126	7.818	126	127	6.153
127	128	10.054	128	129	3.095	129	130	6.51
130	131	10.249	131	132	8.664	132	133	11.249
133	134	4.104	134	135	3.738	135	136	25.395
136	137	10.957	137	138	6.833	138	139	20.048
139	140	19.618	140	141	12.281	141	142	6.342
142	143	14.228	143	144	8.973	144	145	3.056
145	1	7.38						

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

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

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	14990	16.08.2022	26.08.2022	Dezmembreare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 14990 înregistrată la data de 16.08.2022, s-a propus dezmembrearea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	61913	22904	Loc. Prisacani, Str Mitropolit Veniamin Costache, Jud. Iasi, T 0,12/1 - 292/1Hca,311/1A,263/23A,320Cc,263/22P,366/1A,311/2Hca, 318De ,1355Ds,739Ds .
2	61914	285	Loc. Prisacani, Str Mitropolit Veniamin Costache, Jud. Iasi, T 0,12/1 - 292/1Hca,311/1A,263/23A,320Cc,263/22P,366/1A,311/2Hca, 318De ,1355Ds,739Ds .

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI IASI la data: 30-08-2022

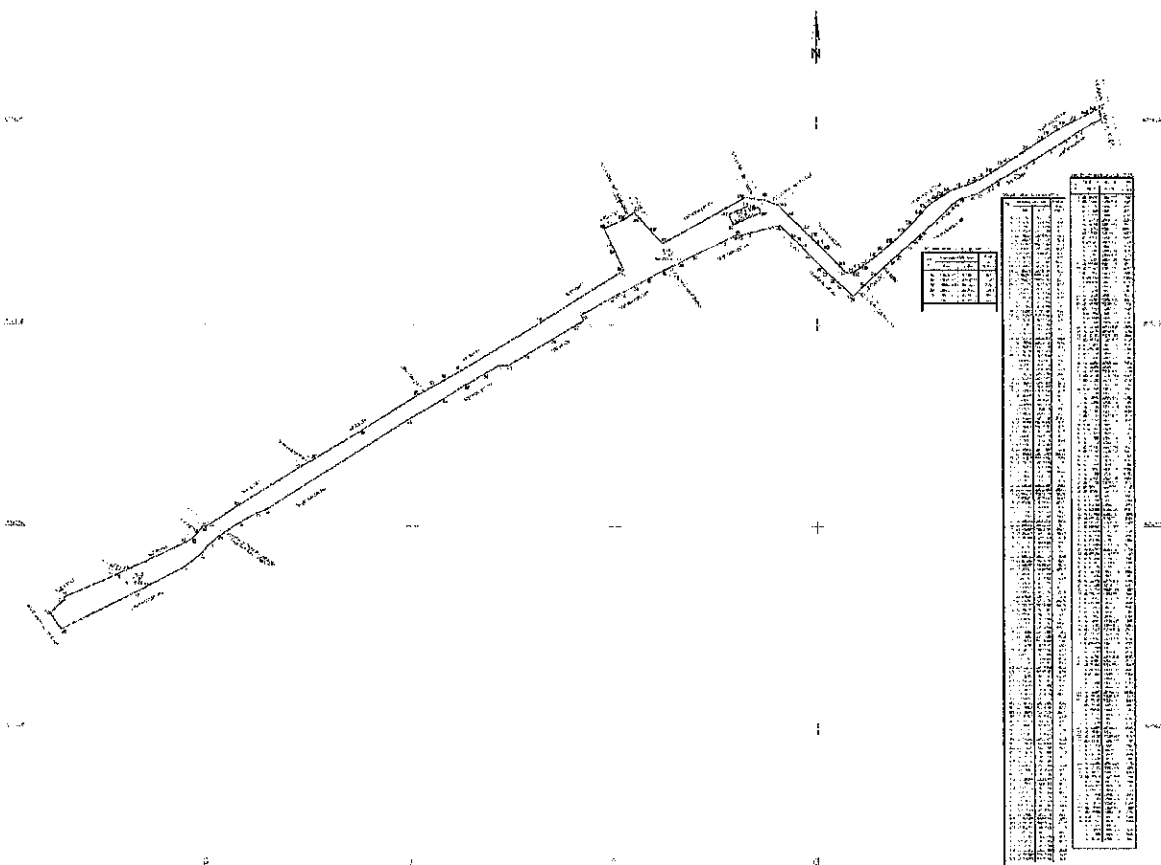
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Marian Vancea

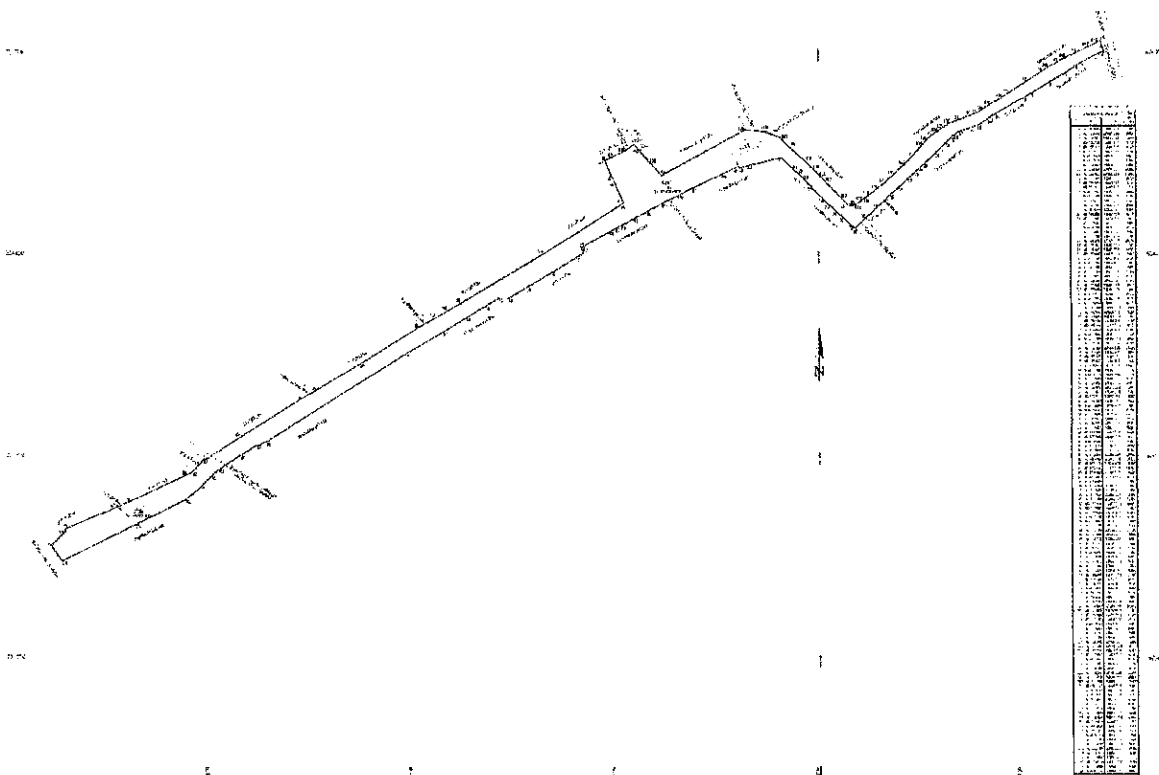
Teren intravilan sat Prisacani, comuna Prisacani, jud. Iasi

PLANE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZMEMBRARE Scara 1:2000			
Nr. Cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
61717	23189	Intrevidan Sat Prisacani, Str. Mitropolit Veniamin Costache, Com. Prisacani, Jud. Iasi, T.0,12/1 - 292/1Hea,311/1A,263/23A,320Ca,263/22P,366/1A,311/2Hea,318De,1355Ds,739Ds.	
Cartea Funciara nr.	61717	UAI:	Prisacani



Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
61717	19141	1	1 Sector cadastral: 0, 12/1 Teren delimitat de gard de lemn, gard de plasa, gard de beton, gard de metal, limita cu constructie si limita conventionala.	61913	18836	DR	Lot 1 Sector cadastral: 0, 12/1 Teren delimitat de gard de lemn, gard de plasa, gard de beton, gard de metal, limita cu constructie si limita conventionala.
	4048	2			4048	DR	
	Total	-	-	Total	22984	-	-
61717	19141	1	1 Sector cadastral: 0, 12/1 Teren delimitat de gard de lemn, gard de plasa, gard de beton, gard de metal, limita cu constructie si limita conventionala.	61914	285	DR	Lot 2 Sector cadastral: 0 Teren delimitat de gard de lemn, gard de plasa, gard de beton, gard de metal, limita cu constructie si limita conventionala.
	4048	2			285	DR	
	Total	-	-	Total	285	-	-
Total				Total	23189 mp	-	-
Semnatura si stampila: S.C. AGRICONS TOP SERV S.R.L. ING AGAPI SERGIU MADALIN Confirma executarea masurilor in teren, corectitudinea innoierii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. SERGIU MADALIN AGAPI CAT.B; S.C. AGRICONS TOP SERV S.R.L. (RO-B-J 19931/14.04.2023) Clasa III 2022.06.29 12:35:47 +03'00'				Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Marian Vancea Semnat digital de Marian Vancea Data: 2022.08.30 11:27:39 +03'00'			

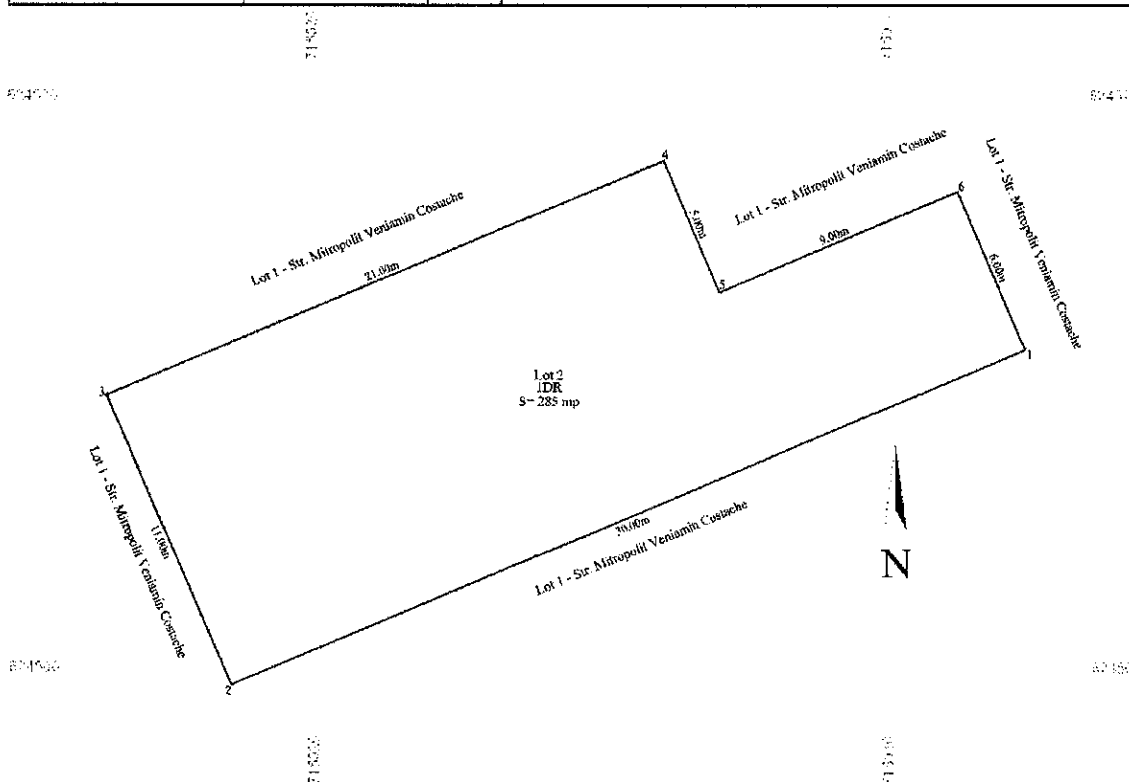
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI			
Scara 1:2000			
Nr. Cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
61913	22904	Intravilan Sat Prisacani, Str. Mitropolit Veniamin Costache, Com.Prisacani, Jud.Iasi T 0,12/1 - 292/1Hca.311/1A,263/23A,320Cc, 263/22P,366/1A,311/2Hca,318De,1355Ds,739Ds. - Lot 1	
Cartea Funciara nr.		UAT:	Prisacani



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
DR	DR	18856	Lot 1 I Sector cadastral 0, 12/1 Teren delimitat de gard de lemn, gard de plasa, gard de beton, gard de metal, linie cu constructie si linie conventionala.
DR	DR	4048	
TOTAL		22904 mp	-
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
-	-	-	-
TOTAL		-	-
Suprafata totala masurata = 22904 mp Suprafata din act = 22904 mp			
Semnatura si stampila: S.C. AGRICONS TOP SERV S.R.L. ING AGAPI SERGIU MADALIN Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inregistrarii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Serenituta si stampila Sergiu-Madalina Agapi Data: August / 2022 2022.08.29 12:36:01 +03:00		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si paraf Marian Vancea Semnat digital de Marian Vancea Data: 2022.08.30 11:27:10 +03:00	

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI		
Scara 1:200		
Nr. Cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
61914	285	Intravilan Sat Prisacani, Str. Mitropoli Veniamin Costache, Com. Prisacani, Jud. Iasi T 0,12/I - 292/1Hea,311/1A,263/23A,320Ce, 263/22P,366/1A,311/2Hea,318De,1355Ds,739Ds. - Lot 2

Carta Funciara nr.	UAT:	Prisacani
--------------------	------	-----------



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. Parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
DR	DR	285	Tot 2 I Sector cadastral: 0 Teren neîngrădit.
TOTAL		285 mp	-
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită în sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
TOTAL		-	-
Suprafața totală măsurată = 285 mp Suprafața din act = 285 mp			
Semnătura și ștampila: S.C. AGRICONS TOP SERV S.R.L. ING AGAPI SERGIU MADALIN		Inspector	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral	
Sergiu Agapi		Semnătura și parafă	
Madalin Agapi		Marian Vancea	
SERIA RO-IS-F Nr. 0185 CAT.B ; S.C. AGRICONS TOP SERV S.R.L. (RO-B-J 1931/14.04.2021) Clasa III		Data:..... Semnat digital de Marian Vancea Data: 2022.08.30 11:26:49 +03'00'	



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Raducaneni
Adresa: LOC: RADUCANENI, -- BLOC K1 COD POSTAL: 707400 TEL: 0232/292553

Nr. cerere	14990
Ziua	16
Luna	08
Anul	2022

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembreare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA PRISACANI

Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **14990** din data **16-08-2022**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Prisacani, Str MITROPOLIT VENIAMIN COSTACHE, Jud. Iasi, T 0,12/1 - 292/1Hca,311/1A, 263/23A,320Cc,263/22P,366/1A,311/2Hca,318De ,1355Ds,739Ds ., UAT Prisacani avand numarul cadastral 61717 a fost dezmembrat in imobilele:

- 1) **61913** situat în Loc. Prisacani, Str MITROPOLIT VENIAMIN COSTACHE, Jud. Iasi, T 0,12/1 - 292/1Hca,311/1A,263/23A,320Cc,263/22P,366/1A,311/2Hca,318De ,1355Ds,739Ds ., UAT Prisacani avand suprafata măsurată 22904 mp;
- 2) **61914** situat în Loc. Prisacani, Str MITROPOLIT VENIAMIN COSTACHE, Jud. Iasi, T 0,12/1 - 292/1Hca,311/1A,263/23A,320Cc,263/22P,366/1A,311/2Hca,318De ,1355Ds,739Ds ., UAT Prisacani avand suprafata măsurată 285 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI IASI la data: 30-08-2022.

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

Inspector
Marian Vancea



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL PRISĂCANI
SAT PRISĂCANI, COMUNA PRISĂCANI, JUDEȚUL IAȘI,
COD POSTAL 707390

TEL: 0232 295858, FAX: 0232 295999, e-mail: primaria_prisacani@yahoo.com



HOTĂRÂREA nr. 62

din 27.09.2022

privind aprobarea demararii procedurilor pentru concesiunea prin licitatie a unei suprafete de 285 mp teren intravilan sat Prisacani din domeniul public al Comunei Prisacani, judetul Iasi conform indicatorului cadastral nr. 61914.

Consiliul Local Prisacani întrunit în ședința ordinară din data de 31.08.2017

Având în vedere

- Referatul de aprobare constituit de d-l primar Stanciu Ghiorghe înreg sub nr. 5080/ 21.09.2022, raportul de specialitate înreg sub nr. 5081/ 21.09.2022, proiectul de hotărâre constituit de către d-l primar Stanciu Ghiorghe înregistrat sub nr. 5082/ 21.09.2022 prin care propune aprobarea demararii procedurilor pentru concesiunea prin licitatie a unei suprafete de 285 mp teren intravilan sat Prisacani din domeniul public al Comunei Prisacani, judetului Iasi conform indicatorului cadastral nr. 61914.

- HCL Prisacani nr. 61/ 27.09.2022 privind dezmembrarea cartii funciare nr. 61717 = 23189 mp reprezentand str. Veniamin Costache intravilan sat Prisacani, teren apartinand domeniului public al Comunei Prisacani, judetului Iasi, în C.F. 61913 = 22904 mp și C.F. 61914 = 285 mp.

- Cererea înregistrata cu nr. 4946/ 14.09.2022 d-lui Dascau Andrei privind intentia de a concesiunea o suprafata de teren de 285 mp situat în sat Prisacani str. Veniamin Costache nr. Cadastral 61717 în vederea realizarii unei spalatorii auto.

- Cartea funciara a Comunei Prisacani nr. 61914 = 285 mp teren apartinand domeniului public al comunei Prisacani, judetului Iasi reprezentand str. Veniamin Costache intravilan sat Prisacani.

- Anexa 60- Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Prisacani din HG nr. 1.354 din 27 decembrie 2001 privind atestarea domeniului public al judetului Iasi, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din judetului Iasi.

- În conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare,

- Prevederile art 129, 302- 307 din OUG nr. 57 /2019 privind Codul Administrativ

Faptul ca au fost indeplinite conditiile cerute de Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala;

- Legea nr. 24 din 27 martie 2000 (**republicată**) privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.

- Raportul de avizare favorabila al comisiei de specialitate nr. 1 si 3 din cadrul Consiliului Local Prisacani;

In temeiul

art. 139 alin. 3 si al art. 196 alin 1 lit.(a) din OUG nr. 57 /2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă demararea procedurilor pentru concesiunea prin licitatie a unei suprafete de 285 mp teren intravilan sat Prisacani din domeniul public al Comunei Prisacani, judetului Iasi conform indicatorului cadastral nr. 61914.

Art.2: În conformitate cu dispozitiile art. 154 din O.U.G. 57 /2019 privind Codul administrativ, Primarul comunei Prisacani cu aparatul de specialitate pe care îl conduce va asigura în conditiile prevazute de lege punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotarari.

Art.3: Prezenta hotarare se va comunica:

-Institutiei Prefectului jud. Iasi

-Primarului comunei Prisacani, judetului Iasi

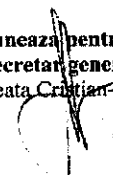
-Celor vizati în actul administrativ.

Hotararea a fost adoptata în sedinta din 27.09.2022 cu 7 voturi „pentru” 6 „, abtineri “ 0 ” voturi „impotriva”, din 13 consilieri prezenti din totalul de 13 în functie.

Presedinte de sedinta,
Consilier, Paduraru Sorina



Contrasemneaza pentru legalitate
Secretar general,
Musteata Cristian- Stefan



CONTRACT DE CONCESIUNE

I. Partile contractante

Intre consiliul local al Comunei PRISACANI , cu sediul in
....., reprezentat prin
....., avand functia de
....., in calitate de concedent, pe de o
parte,
si
.....
....., persoana fizica (domiciliul, buletinul/cartea de
identitate)/persoana juridica (actul constitutiv al agentului
economic) , cu sediul
principal in , reprezentat prin
....., avand functia de , in
calitate de concesionar, pe de alta parte,
la data de
.....,
la sediul concedentului ,
in temeiul Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 57 din 3
iulie 2019nr. (Codul administrativ) privind regimul
contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica, si al
Hotararii (consiliului comunal) de aprobare a concesiunii nr.
..... din , s-a
incheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1. -

(1) Obiectul contractului de concesiune este un **teren de 285,0 mp**
, numar cadastral 61914,

in conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivele concedentului sunt:

- a);
- b);
- c);
- d) etc.

(3) In derularea contractului de concesiune, concesionarul va
utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur:

.....;

a) bunurile proprii:

.....

III. Termenul

Art. 2. -

(1) Durata concesiunii este pe durata de ani , incepand de la data de

IV. Redeventa

Art. 3. - **Redeventa este de RON/ an , platita anual , in conformitate cu caietul de sarcini (detalii cu privire la modul de plata).**

V. Plata redeventei

Art. 4. - Plata redeventei se face prin conturile:

-contul concedentului nr.

....., deschis la Banca
.....;

-contul concesionarului nr.

....., deschis la Banca
.....

Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la

.....
.

VI. Drepturile partilor

Drepturile concesionarului

Art. 5. -

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate publica ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

Art. 6. -

(1) Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

VII. Obligatiile partilor - clauze stabilite in conditiile caietului de sarcini

Obligatiile concesionarului

Art. 7. -

(1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunurilor proprietate publica ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

f) alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

(2) La incetarea, din orice cauza, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

a) bunuri de retur

.....;

b) bunuri proprii

.....

IX. Clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar

Art. 10. -

.....
.....
.....

X. Raspunderea contractuala

Art. 11. - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

XI. Litigii

Art. 12. -

(1) Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.

(2) Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesiune clauze compromisorii.

I. Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere conventionala, clauze penale)

Art. 13. -

.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....

II. Definitii

Art. 14. -

(1) Prin forta majora, in sensul prezentului contract de concesiune, se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

(2) Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

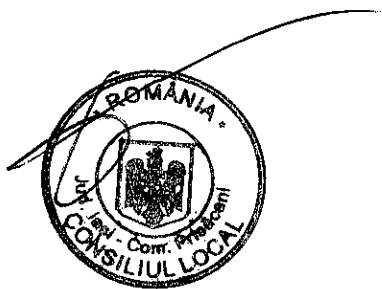
Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in
..... exemplare.

Concedent,

.....

Concesionar,

.....



Cartuș cu proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii Consiliului local

Proceduri obligatorii ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local Nr. 71 / 28.10.2022			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹ s-a făcut cu majoritate ☐ simplă X absolută ☐ calificată *	28.10.2022	
2	Comunicarea către primar ²	11.11.2022	
3	Comunicarea către prefectul județului ³	11.11.2022	
4	Aducerea la cunoștința publică ⁴⁺⁵	11.11.2022	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	11.11.2022	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶ sau produce efecte juridice ⁷ , după caz	11.11.2022	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

¹) Art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, Consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de Consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.“

²) Art. 197 alin. (2): „Hotărârile Consiliului local se comunică primarului.“

³) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al orașului comunică hotărârile Consiliului local al orașului prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ...

⁴) Art. 197 alin. (4): „Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al orașului.“

⁵) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.“

⁶) Art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu data aducerii lor la cunoștință publică.“

⁷) Art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.“

* Se bifează tipul de majoritate cu care s-a adoptat hotărârea Consiliului local.