

R O M Â N I A
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI



HOTĂRÂREA nr. 55 din 28.05.2019
privind aprobarea scoaterii la licitație publică, în vederea concesiunii, a imobilului
proprietate publică situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, orașul Târgu Frumos,
înscris în Cartea Funciară nr. 62047

Consiliul Local al orașului Târgu Frumos, județul Iași,

Având în vedere prevederile O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

Având în vedere prevederile H.G. nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local nr. 91/30.07.2015 privind aprobarea Regulamentului cadru referitor la organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesiunea, închirierea sau vânzarea bunurilor imobile aparținând domeniului privat/concesiunea, închirierea bunurilor imobile aparținând domeniului public al orașului Târgu Frumos;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local nr. 08/31.01.2019 privind schimbarea destinației imobilului proprietate publică – Piața agroalimentară, situată în strada Ștefan cel Mare, nr.2H, orașul Târgu Frumos;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local nr. 32 din 28.03.2019 pentru completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 8/31.01.2019 privind schimbarea destinației imobilului proprietate publică – Piața agroalimentară, situată în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, orașul Târgu Frumos;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Având în vedere prevederile art. 10 alin. 2 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

Având în vedere prevederile art. 123 alin. 1 și alin. 2 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001;

Având în vedere prevederile art. 36 alin. 2 lit. c), alin. 5 lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001;

Având în vedere Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 31385/19.03.2019 întocmit de membru corporativ ANEVAR – EVALIASI SRL;

Având în vedere studiul de oportunitate întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului, înregistrat cu nr. 34951/22.05.2019;

Având în vedere Caietul de sarcini nr. 34952/22.05.2019;

Având în vedere Expunerea de motive nr. 34948/22.05.2019;

Având în vedere Proiectul de hotărâre nr. 34949/22.05.2019;

Având în vedere Raportul compartimentului de resort întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului nr. 34950/22.05.2019;

Având în vedere Avizul emis de Comisia economică, financiară și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos, înregistrat cu nr. 35339/28.05.2019;

Având în vedere Avizul emis de Comisia juridică, de învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, culturală, culte, tineret și sport din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos, înregistrat cu nr. 35262/28.05.2019;

Având în vedere Avizul emis de Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultură din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos înregistrat cu nr. 35321/28.05.2019;

În temeiul art. 45 alin. 3 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea imobilului (*teren și construcții*) situat în Oraș Târgu Frumos, str. Ștefan cel Mare nr. 2H, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 62047, având nr. cadastral 62047, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă scoaterea la licitație publică a imobilului situat în oraș Târgu Frumos, str. Ștefan cel Mare nr. 2H, jud. Iași, pentru concesionare în vederea desfășurării de activități comerciale/de producție.

Art.3. Durata concesionării este de 10 ani, **cu posibilitatea de prelungire**, la solicitarea scrisă a concesionarului, cu acordul concedentului și dacă nu intervin modificări de interes național ori local cu privire la destinația imobilului, **și, totodată, cu posibilitatea încetării valabilității contractului înainte de termen**, în cazul în care interesul național sau local o impune.

Art.4. (1) Se însușește raportul de evaluare nr. 31385/19.03.2019 care face parte integrantă din proiectul de hotărâre – Anexa nr. 2, pentru imobilul situat în Oraș Târgu Frumos, str. Ștefan cel Mare nr. 2H, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 62047, având nr. cadastral 62047.

(2) Se stabilește Prețul de pornire (respectiv redevența minimă) a licitației organizate în vederea concesionării imobilului identificat la art. 1, conform raportului de evaluare menționat la alineatul 1.

Art.5. Se aprobă Caietul de sarcini întocmit pentru scoaterea la licitație publică, în vederea concesiunii, a imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 62047, având nr. cadastral 62047, situat în oraș Târgu Frumos, str. Ștefan cel Mare nr. 2H, jud. Iași, conform Anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Iași;
- Primarului orașului Târgu Frumos;
- Serviciului economic;
- Compartimentului Administrarea Patrimoniului

și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul instituției și/sau prin publicare pe site-ul instituției și/sau presă.

Președinte de ședință,
Consilier local
Mihai Condurache

Avizează pentru legalitate,
Secretar
Spulber Felicia – Elena

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința publică ordinară din data de 28.05.2019, cu un număr de 15 voturi „pentru”, 1 „abținere” și 0 voturi „împotrivă” exprimate de un număr de 16 consilieri locali prezenți la ședință din cei 17 consilieri locali în funcție.

Nr. 34951/22.05.2019

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii imobilului proprietate publică, înscris în Cartea Funciară nr. 62047, situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, orașul Târgu Frumos

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

1.1. Imobilul care urmează a fi concesiunat (teren în suprafață de 550 mp și construcții C1-29 mp, C2- 408 mp, C3-10mp) este înscris în Cartea Funciară nr. 62047, având nr. cadastral 62047, este situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, intravilan oraș Târgu Frumos. Terenul și construcțiile precizate în planșa anexa se află la dispoziția Consiliului Local oraș Târgu Frumos.

1.2. Imobilul care face obiectul concesiunii aparține domeniului public al orașului Târgu Frumos, conform inventarului domeniului public al orașului Târgu Frumos, înscris sub nr. inventar 2120477424 și 1761.

1.3. Prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. 8/31.01.2019 s-a aprobat schimbarea destinației imobilului proprietate publică-Piață agroalimentară, situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, înscris în Cartea Funciară nr. 62047, având nr. cadastral 62047.

1.4. Investițiile (modificările și amenajările) impuse la imobilul concesiunat:

Concesionarul are posibilitatea ca, la imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 62047, situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, care face obiectul licitației și al concesiunii, să execute lucrări de modificare și/sau amenajare în vederea desfășurării activității propuse, conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

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

- Hotărârea nr. 91 din 30.07.2015 privind aprobarea REGULAMENTULUI – CADRU referitor la organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesionarea, închirierea sau vânzarea bunurilor imobile aparținând domeniului privat/concesionarea, închirierea bunurilor imobile aparținând domeniului public al orașului Târgu Frumos, jud. Iași;
- prevederile art. 36 alin. 5 lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
- prevederile art. 123 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, potrivit căreia „Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii. Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii”;
- exploatarea eficientă a terenului;
- completarea nivelului de dezvoltare urbană a zonei;
- dezvoltarea echilibrată și durabilă a orașului;
- creșterea veniturilor la bugetul local, atragerea de fonduri suplimentare;
- evitarea degradării factorilor de mediu;
- administrarea eficientă a domeniului public și privat al orașului Târgu Frumos pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

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

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

Cap. III. DURATA CONCESIONĂRII

Durata concesionării imobilului identificat mai sus este de 10 ani, **cu posibilitatea de prelungire**, în situația în care concesionarul își manifestă intenția în acest sens cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea perioadei inițiale și dacă nu intervin modificări de interes național ori local cu privire la destinația imobilului **și, totodată, cu posibilitatea încetării valabilității contractului înainte de termen** în cazul în care interesul național sau local o impune.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul de pornire a licitației organizate în vederea concesiunii imobilului identificat la art. 1 din prezenta hotărâre se va stabili conform Raportului de evaluare înregistrat sub nr. 31385/19.03.2019 întocmit de membru corporativ ANEVAR – EVALIASI SRL, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre.

Licitația publică deschisă se va desfășura pornind de la prețul de pornire stabilit la 14.498,12 lei/an.

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

4.3. Redevența anuală va fi indexată conform ratei inflației.

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

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

Cap. V. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

5.1. Imobilul propus spre concesiune înscris în Cartea Funciară nr. 62047, având nr. cadastral 62047, situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, intravilan oraș Târgu Frumos, ce face parte din domeniul public al orașului Târgu Frumos, conform inventarului domeniului public, poate fi supus lucrărilor de modificare/modernizare în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

5.2. De asemenea, modificările și amenajările imobilului, ce se impun pentru desfășurarea activității propuse, vor respecta regulamentul local de urbanism al orașului Târgu Frumos și legislația în vigoare, astfel cum se va specifica prin Certificatul de urbanism și Autorizația de Construire.

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

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

Cap. VI. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIONĂRII

Procedura de concesiune propusă este licitație publică ce va avea loc în data de, ora 10⁰⁰ și se va ține în Sala Mare a Primăriei orașului Târgu Frumos.

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IASI
SECRETARIA
INTRARE / IEȘIRE NR. 31385
Ziua 19 Luna 03... 2019

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETATII IMOBILIARE SITUATA IN
ORAS TARGU FRUMOS, STR. STEFAN CEL MARE NR. 2H,
JUD. IASI
PIATA AGROALIMENTARA STEFAN CEL MARE

PROPRIETAR: ORASUL TARGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORASUL TARGU FRUMOS

S.C. EVALIASI S.R.L.
membru corporativ ANEVAR nr. 0572



IASI, MARTIE 2019

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare situata in Oras Targu Frumos, str. Stefan cel Mare nr. 2H, jud. Iasi (Piata Agroalimentara Stefan cel Mare), proprietatea orasului Targu Frumos.

Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii de piata** a proprietatii imobiliare in vederea concesiunii. Evaluarea a fost solicitata de catre Orasul Targu Frumos, conform notei de comanda nr. 30470/04.03.2019.

Tipul proprietatii

Proprietatea imobiliara ce constituie subiectul prezentului raport de evaluare este imobil (constructii si teren) situata in orasul Targu Frumos, jud. Iasi.

Data evaluarii

Data evaluarii este 18.03.2019.

Cursul BNR la data de 18.03.2019 este 1 Euro = 4,7569 Lei.

Definitia valorii de piata

Valoarea de piata - conform Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018 - suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare subiect este cea actuala, piata agroalimentara.

OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situata in oras Targu Frumos, str. Stefan cel Mare nr. 2H, jud. Iasi (Piata Agroalimentara Stefan cel Mare), la data de 18.03.2019, este de:

Nr. crt.	Denumire imobil	Valoare LEI	Valoare EURO
1.	Constructia C1 – Sediul administrativ	60.229	12.661
2.	Constructia C2 – Copertina metalica	113.759	23.915
3.	Constructia C3 – Grup sanitar	18.082	3.801
4.	Constructie - Platou piata (platforma betonata)	71.155	14.958
5.	Constructie - Imprejmuire	26.721	5.617
6.	Teren aferent	72.507	15.242
TOTAL		362.453	76.194

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535



CAPITOLUL 1. DATE GENERALE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre S.C. EVALIASI S.R.L., identificata prin J22/1684/2016, CUI 36345485, reprezentata prin administrator ing. Neacsu George Aurel.

Evaluatorul este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) si este autorizat pentru:

- evaluari proprietati imobiliare;
- evaluari bunuri mobile.

Date de identificare:

- adresa: str. Prof. A. Sesan nr. 46, bloc C4-5, sc. C5, ap. 18;
- e-mail: neacsu_george67@yahoo.com;
- telefon: 0232/231918; 0723343145.

Ca urmare a efectuării programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR dețin cunoștințele necesare realizării misiunii de evaluare în mod competent și pot să ofere o evaluare obiectivă și imparțială.

Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

La elaborarea prezentului raport de evaluare nu am apelat la asistență substanțială din partea altor specialiști.

1.2. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

Beneficiarul este orașul Târgu Frumos, cu sediul în Târgu Frumos, str. Cuza Voda nr. 67, județul Iași.

1.3. OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în Oraș Târgu Frumos, str. Ștefan cel Mare nr. 2H, jud. Iași (Piata Agroalimentară Ștefan cel Mare), proprietatea Orașului Târgu Frumos.

1.4. SCOPUL ȘI DATA EVALUARII

Evaluarea este necesară pentru **estimarea valorii de piață** a proprietății imobiliare în vederea concesiunii. Evaluarea a fost solicitată de către Orașul Târgu Frumos, notei de comandă nr. 30470/04.03.2019.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Marimea valorii reflecta starea si circumstantele pietei, asa cum sunt ele la data evaluarii, si nu cele aferente oricarei alte date.

Exprimarea in valuta a opiniei finale poate fi considerata adecvata atat timp cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara, etc).

Culegerea informatiilor, prelucrarea acestora, analizele si calculele s-au facut in perioada 06.03.2019 – 18.03.2019, raportul fiind redactat in forma finala la data de 18.03.2019. Inspectia a fost efectuata in data de 18.03.2019 in prezenta dnei Musteata Maricica.

Data evaluarii: 18.03.2019.

Cursul BNR la data de 18.03.2019 este 1 euro = 4,7569 lei.

1.5. TIPUL DE VALOARE

In lucrarea de fata a fost exprimata valoarea de piata.

Valoarea de piata - conform Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018 - suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

La estimarea valorii de piata s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2017 si in mod special:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar IVS 2018.

1.6. DOCUMENTAREA, NATURA SI SURSA INFORMATIILOR

Informatiile utilizate la elaborarea prezentului raport de evaluare si pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de incredere si suficiente in realizarea scopurilor declarate.

Evaluatorul nu a putut verifica toate informatiile, in unele cazuri neavind competenta profesionala necesara (in cazul legalitatii actelor de proprietate).

Sursele de informatii folosite au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2018
- Ghiduri metodologice de evaluare;
- Inspectia proprietatii in scopul evaluarii, 2009;
- Buletine informative si metodologii de evaluare publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Agentii imobiliare;
- Internet – site-uri specializate, anunturi particulari;
- Extrasul de carte funciara 23143/22.12.2017;
- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate
- Baza de date a evaluatorului.

1.7. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata:

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel. Afirmitiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- evaluatorul declara ca acest raport de evaluare a fost realizat la cerinta destinatarului. Acest raport a fost realizat pentru informarea asupra valorii iar valoarea obtinuta este o parere impartiala a unui expert in contextul

economic actual precum si pe baza informatiilor gasite la momentul evaluarii pe piata;

- prezenta lucrare nu se inscrie in categoria lucrarilor de expertiza tehnica a structurii de rezistenta a constructiilor si nici a expertizelor asupra caracteristicilor fizice si chimice a terenului;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- nu am realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la reprezentanti. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;
- ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie exterioara neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor datorita acestei inspectii exterioare. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ,este posibil ca ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii dar aceste deteriorari nu au putut fii identificate. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studata;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii afaceri si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICITATE

Prezentul raport de evaluare, sau parti ale sale, nu pot fi incluse in nici un document, nu pot fi publicate, mediatizate sau difuzate sub nici o forma fara aprobarea scrisa prealabila a evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator, este valabil numai pentru scopul mentionat iar evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

1.9. CLAUZA DE VERIFICARE A EVALUARII

Evaluatorul este de acord ca prezentul raport de evaluare sa poata fi verificat de un alt evaluator ANEVAR in conditiile respectarii prevederilor ANEVAR.

1.10. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Certific ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva asupra bunului imobil care face obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul nici alta persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele, opiniile si concluziile formulate au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR si a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR BUNURILOR EVALUATE

2.1. IDENTIFICAREA SI SITUATIA JURIDICA

Proprietatea imobiliara situata in Targu Frumos, str. Stefan cel Mare nr. 2H, jud. Iasi (Piata Agroalimentara Stefan cel Mare), este proprietatea Orasului Targu Frumos, conform urmatoarelor acte:

- Extrasul de carte funciara 23143/22.12.2017;

2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in zona centrala – mediana a Orasului Targu Frumos, pe str. Stefan cel Mare.

Zona este una rezidentiala, constructii P, P+E, P+2E, P+3E, P+4E cu aspect civilizat, curata. Zona este una cu usoara poluare sonora.

Zona are ca utilitati: energie electrica, gaz metan, apa, canalizare.

In zona se afla :

- Locuinte individuale
- Locuinte colective (blocuri)
- Institutii de invetamant
- Unități comerciale în apropiere
- Agentii bancare

AMPLASAMENT PROPRIETATE



2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI DE EVALUAT

Proprietate imobiliara situata in orasul Targu Frumos, pe str. Stefan cel Mare nr. 2H, este compusa din:

Teren

- suprafata totala de 550 mp
- din punct de vedere topografic terenul este plat, forma fiind una regulata

- deschiderea la strada este de 13,051 metri
- terenul este inregistrat in cartea funciara nr. 62047 cu nr. cadastral 62047.

1. C1 – Sediul administrativ

- anul constructiei : 2007;
- regim de inaltime: parter;
- suprafata construita: 29 mp;
- structura pe zidarie de BCA;
- acoperis tip terasa si invelitoare din carton bitumat
- tamplarie exterioara din PVC cu panel la usi si geam termopan la ferestre;
- pardoseli din gresie
- placaje cu faianta
- utilitati: energie electrica, apa, canalizare.

2. C2 – Copertina din tabla pe schelet metalic

- anul constructiei : 2007;
- regim de inaltime: parter;
- suprafata construita: 408 mp;
- structura schelet metalic si acoperis metalic, cu invelitoare de tabla ondulata;
- utilitati: energie electrica, canalizare.

3. C3 – Grup sanitar

- anul constructiei : 2007;
- regim de inaltime: parter;
- suprafata construita: 10 mp;
- structura pe zidarie de BCA;
- acoperis tip terasa si invelitoare din carton bitumat
- tamplarie exterioara din Al cu panel la usa si PVC cu geam termopan la ferestre;
- tamplarie interioara din PVC cu panel la usa
- pardoseli din gresie
- placaje cu faianta
- utilitati: energie electrica, apa, canalizare
- obiecte sanitare: WC, lavoar.

4. Platou piata (platforma betonata)

- anul constructiei : 2007;
- suprafata construita: 550 mp;
- structura beton armat;

5. Imprejmuire (metalica si beton)

- anul constructiei : 2007;
- lungime imprejmuire metalica: 29,93 m;
- lungime imprejmuire beton (placi prefabricate): 92,5 m;

Fotografii realizate cu ocazia inspectiei in teren sunt prezentate in Anexa nr. 1.

2.4. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE A PROPRIETATII DE EVALUAT

Nu exista tranzactii imobiliare cu astfel de bunuri imobile.

CAPITOLUL 3. EVALUAREA

3.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Valoarea unei proprietati imobiliare reflecta cea mai buna utilizare a acesteia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unei proprietati care ii maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unei proprietati, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca urmatoarele patru criterii:

1. Permisa legal – trebuie analizate restrictiile impuse de PUG, PUZ, PUD, certificatul de urbanism. Conditiiile cele mai restrictive: restrictii de construire, normative de constructii, restrictii privind cladirile de patrimoniu si siturile istorice. Trebuie avute in vedere reglementarile de mediu precum si posibilitatea unei schimbari in reglementarile zonale.
2. Posibila fizic – utilizarea unei proprietati este determinata de caracteristicile fizice: marimea, forma, suprafata, topografia, fatada, adancimea, natura terenului de fundare, accesibilitatea, riscul dezastrelor naturale, structura

- geologica a terenului, utilitati publice. Conditiiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale pentru o alta utilizare, considerata mai buna.
3. Fezabila financiar – utilizările care au indeplinit conditiile legale si fizice se analizeaza pentru a determina daca ar aduce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.
 4. Maxim productiva – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului. Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este, de obicei, o utilizare pe termen lung si se presupune ca ramane aceeași pe toata durata existentei constructiilor.

3.2. ABORDARI IN EVALUARE

In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare exista trei tipuri de abordari posibile:

Abordarea prin cost – este bazata pe afirmatia ca un cumparator prudent si informat ar plati pentru un bun cel mult costul de achizitie sau de productie al unui inlocuitor cu aceeași utilitate. Acest principiu este cunoscut ca principiul substitutiei.

Abordarea prin comparatia vanzarilor – consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia.

Abordarea prin venit – este o abordare comparativa a valorii oricarei proprietati generatoare de venit, care ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluata si estimeaza valoarea acesteia prin convertirea venitului in valoare. Abordarea se bazeaza pe principiul anticiparii.

3.3. ABORDAREA PRIN COST

Aceasta metoda presupune ca terenul si constructiile sunt evaluate separat; pentru constructii este determinat costul de reconstructie sau de inlocuire a cladirii afectata de uzura fizica si alte deprecieri.

3.3.1. DETERMINAREA COSTULUI ACTUAL AL CONSTRUCTIILOR

Prin metoda costurilor se calculeaza costurile de inlocuire ale constructiilor aferente proprietatii, estimate la data evaluarii, impreuna cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice si influentelor mediului exterior, tinandu-se seama si de profitul antreprenorului imobiliar.

Determinarea valorii ramase a cladirii implica parcurgerea urmatorilor pasi:

- determinarea valorii de inlocuire pentru cladire;
- estimarea deprecierilor;
- determinarea valorii ramase actualizate a cladirilor dupa scaderea deprecierilor din valoarea de inlocuire.

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- depreciere fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc;
- deprecierea functionala – este data de supradimensionari, lipsa de utilitate sau costurile variabile de functionare in exces, schimbarile de materiale sau de proces fata de cele ale bunurilor de ultima generatie.
- depreciere economica (din cauze externe) – se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi scaderea cererii, inflatia, finantarea, forta de munca, amplasarea in zona, urbanismul, legislatia, etc.

1. C1 – Sediul administrativ

S-a utilizat Catalogul de reevaluare nr. 101, fisa nr. 13 (Brosura nr. 12 – Cladire administrativa pentru intreprindere industriala, fisa nr. 7)

Caracteristici specifice obiectului

- Cladirea cuprinde: birourile conducerii intreprinderii si personalului tehnico – administrativ, vestiarele, laboratoarele, centrala telefonica si alte incaperi auxiliare centralelor termoelectrice
- Structura constructiva:
 - a) Zidarie portanta de caramida sau cadre de beton armat, cu zidarie de umplutura din caramida
 - b) Acoperis – terasa din beton armat, izolat termic si hidrofug sau sarpanta din lemn si invelitoare din tabla sau carton bitumat
 - c) Constructia are 1 – 4 nivele, cu inaltimi de 3 – 3,5 m
- Instalatii electrice de iluminat fluorescent
- Instalatii sanitare
- Instalatii de incalzire centrala
- Instalatii de ventilatie

- Instalatii de gaze
- Instalatii de aer comprimat.

Delimitarea obiectului

- constructia se considera complet termnata, inclusiv trotuarul din jurul acesteia si cu instalatiile functionale de deservire
- se include si subsolul cu valoarea corectata
- nu se cuprind instalatiile tehnologice ale laboratoarelor electrice, termice, PRAM si bateriile de acumuloare

Unitatea de referinta

- 1 mp arie desfasurata (Ad)

Indicatorii valorii de inlocuire

- Constructii = 820 lei/mpAd
- Instalatii de iluminat fluorescent si curenti slabi (tuburi si conductoare) = 60 lei/mpAd
- Instalatii sanitare = 45 lei/mpAd
- Total = 925 lei/mpAd

Termeni de corectie

- Pentru cladiri cu un singur nivel se adauga = 62 lei/mpAd

TOTAL = 987 lei/mpAd

Cost cladire conform preturi catalog evaluare = $29 \times 987 = 28.623$ lei

Indice de actualizare = 3,1979690

Cost cladire actualizat = 91.535 lei

Cost inlocuire cladire (fara TVA) = 76.921 lei

Conform Ordin nr. 85/N din 25.10.1999 – Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I – Constructii – Indicativ P 135 – 1999, uzura fizica este de 13%. Datorita destinatiei constructiei, se considera o depreciere economica de 10%.

ESTIMAREA DEPRECIERII TOTALE A CONSTRUCTIEI

Depreciere fizica	76,921	13%	66,921
Depreciere functionala	66,921	0%	66,921
Depreciere externa	66,921	10%	60,229
Cost de inlocuire (lei)			60,229
Curs euro/leu la 18.03.2019			4.7569
Cost de inlocuire (euro)			12,661

2. C2 – Copertina din tabla pe schelet metalic

S-a utilizat Catalogul de reevaluare nr. 120, fisa nr. 15

Sopron, avand urmatoarele Caracteristici

Varianta I: Schelet din lemn, acoperis din lemn, invelitoare din carton bitumat pe astereala

Varianta II: Schelet din zidarie, acoperis din lemn, invelitoare din carton bitumat pe astereala

Varianta III: Schelet din beton armat, acoperis din ferme de beton armat, invelitoare din carton bitumat sau panza bitumata, aplicate pe placa din beton armat

Varianta IV: Schelet metalic si acoperis metalic, cu invelitoare de tabla ondulata.

La cele patru variante inaltimea $H = 3,00$ m

Delimitarea obiectului

- Cladirea cuprinde lucrarile de constructii cu toate finisajele
- Nu se cuprind in valoarea de inlocuire: peretii laterali, pardoselile, instalatiile electrice si instalatiile sanitare

Unitatea de referinta

- 1 mp arie desfasurata (A_c) masurata la picatura

Indicatorii valorii de inlocuire

- Varianta IV: structura metalica = 280 lei/mpAd
Total = 280 lei/mpAd

Termeni de corectie

- Pentru inaltime mai mari de $H = 3,00$ m se adauga, pentru fiecare 0,10 m, 7 lei/mpAd = 14 lei/mpAd
- Pentru instalatie electrica de iluminat se adauga 130 lei loc lampa = 650 lei

Cost cladire conform preturi catalog evaluare = $408 \times 294 + 650 = 120.602$ lei

Indice de actualizare = 3,1979690

Cost cladire actualizat = 385.680 lei

Cost inlocuire cladire (fara TVA) = 324.101 lei

Conform Ordin nr. 85/N din 25.10.1999 – Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I – Constructii – Indicativ P 135 – 1999, uzura fizica este de 61%. Datorita destinatiei constructiei, se considera o depreciere economica de 10%.

ESTIMAREA DEPRECIERII TOTALE A CONSTRUCȚIEI

Depreciere fizica	324,101	61%	126,399
Depreciere functionala	126,399	0%	126,399
Depreciere externa	126,399	10%	113,759
Cost de inlocuire (lei)			113,759
Curs euro/leu la 18.03.2019			4.7569
Cost de inlocuire (euro)			23,915

3. C3 – Grup sanitar

S-a utilizat Catalogul de reevaluare nr. 118, fisa nr. 16 (Brosura nr. 5 – Grup sanitar, fisa nr. 9)

Caracteristici specifice obiectului

- Structura din zidarie portanta sau beton cu terasa sau sarpanta din lemn si invelitoare din materiale ceramice (tigla, olane), eternit, tabla sau placa de beton armat hidroizolata
- Constructie independenta supraterana cu un singur nivel
- Inaltimea libera a nivelului ($H_{\text{mediu}} = 3,2 \text{ m}$)
- Finisaj mediu
- Instalatii electrice
- Instalatii sanitare
- Instalatii de incalzire cu sobe alimentate cu lemne sau carbuni

Delimitarea obiectului

- Lucrarile de constructii se considera complet finisate, inclusiv trotuarul inconjurator
- Instalatiile electrice de iluminat interioare si forta pana la cofret
- Instalatii sanitare interioare de apa si canal pana la caminul de racord

Unitatea de referinta

- 1 mp arie desfasurata (Ad)

Indicatorii valorii de inlocuire

- Constructii = 660 lei/mpAd
 - Instalatii electrice = 30 lei/mpAd
 - Instalatii sanitare = 220 lei/mpAd
- Total = 850 lei/mpAd

Termeni de corectie

- Pentru inaltimi mai mici de $H = 3,20$ m se scade, pentru fiecare $0,10$ m, 10 lei/mpAd = 30 lei/mpAd

- Pentru finisaj superior se adauga = 70 lei/mpAd

TOTAL = 890 lei/mpAd

Cost cladire conform preturi catalog evaluare = $10 \times 890 = 8.900$ lei

Indice de actualizare = $3,1979690$

Cost cladire actualizat = 28.462 lei

Cost inlocuire cladire (fara TVA) = 23.918 lei

Conform Ordin nr. 85/N din 25.10.1999 – Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I – Constructii – Indicativ P 135 – 1999, uzura fizica este de 16% . Datorita destinatiei constructiei, se considera o depreciere economica de 10% .

ESTIMAREA DEPRECIERII TOTALE A CONSTRUCTIEI

Depreciere fizica	23,918	16%	20,091
Depreciere functionala	20,091	0%	20,091
Depreciere externa	20,091	10%	18,082
Cost de inlocuire (lei)			18,082
Curs euro/leu la 18.03.2019			4.7569
Cost de inlocuire (euro)			3,801

4. Platou piata (platforma betonata)

S-a utilizat Catalogul de reevaluare nr. 120, fisa nr. 17

Caracteristici specifice obiectului

- Substrat de fundatie din beton sau bolovani cilindrici, cu stratul de uzura din beton sau asfalt

Delimitarea obiectului

- Se considera platoul gata finisat

Unitatea de referinta

- 1 mp arie desfasurata (Ad)

Indicatorii valorii de inlocuire

- Constructii = 65 lei/mpAd

Total = 65 lei/mpAd

Termeni de corectie

- Pentru gure de scurgere camin Geiger, se adauga 745 lei/buc = 1490 lei

Cost constructie conform preturi catalog evaluare = $550 \times 65 + 1490 = 37.240$ lei.

Indice de actualizare = 3,1979690

Cost cladire actualizat = 119.092 lei

Cost inlocuire cladire (fara TVA) = 100.078 lei

Conform Ordin nr. 85/N din 25.10.1999 – Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I – Constructii – Indicativ P 135 – 1999, uzura fizica este de 21%. Datorita destinatiei constructiei, se considera o depreciere economica de 10%.

ESTIMAREA DEPRECIERII TOTALE A CONSTRUCTIEI

Depreciere fizica	100,078	21%	79,062
Depreciere functionala	79,062	0%	79,062
Depreciere externa	79,062	10%	71,155
Cost de inlocuire (lei)			71,155
Curs euro/leu la 18.03.2019			4.7569
Cost de inlocuire (euro)			14,958

5. Imprejmuire (metalica si beton)

S-a utilizat Catalogul de reevaluare nr. 124, fisa nr. 13B, pentru imprejmuire metalica

Caracteristici specifice obiectului

- Imprejmuire alcatuita din stalpi de otel profilat, teava neagra de constructii, zidarie sau beton si panouri din:

Varianta I: otel profilat, forjat sau fonta

Varianta II: plasa de sarma pe rama metalica

Delimitarea obiectului

- Imprejmuirea se considera complet terminata inclusiv portile

Unitatea de referinta

- 1 m de imprejmuire inclusiv portile
- Inaltimea imprejmuirii se masoara de la cota terenului pana la cota superioara a imprejmuirii pe portiunea dintre stalpi

Indicatorii valorii de inlocuire

- Suprastructura cu panouri din otel, panouri din otel profilat = 220 lei/m

Total = 220 lei/m

Termeni de corectie

- Nu este cazul

Cost constructie conform preturi catalog evaluare = $29,93 \times 220 = 6.584,6$ lei.

S-a utilizat Catalogul de reevaluare nr. 124, fisa nr. 13D, pentru imprejmuire din beton.

Caracteristici specifice obiectului

Varianta I: beton monolit sau prefabricat

Varianta II: zidarie din piatra, caramida sau inlocuitori

Varianta III: zidarie ornamentala

Delimitarea obiectului

- Inprejmuirea se considera complet terminata inclusiv portile

Unitatea de referinta

- 1 m de imprejmuire inclusiv portile
- Inaltimea imprejmuirii se masoara de la cota terenului pana la cota superioara a imprejmuirii pe portiunea dintre stalpi

Indicatorii valorii de inlocuire

- Imprejmuire din beton monolit sau prefabricat = 80 lei/m

Total = 80 lei/m

Termeni de corectie

- Nu este cazul

Cost constructie conform preturi catalog evaluare = $92,5 \times 80 = 7.400$ lei

Cost imprejmuire = $6.584,6 + 7400 = 13.984,6$ lei

Indice de actualizare = 3,1979690

Cost constructie actualizat = 44.722 lei

Cost inlocuire cladire (fara TVA) = 37.582 lei

Conform Ordin nr. 85/N din 25.10.1999 – Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I – Constructii – Indicativ P 135 – 1999, uzura fizica este de 21%. Datorita destinatiei constructiei, se considera o depreciere economica de 10%.

ESTIMAREA DEPRECIERII TOTALE A CONSTRUCTIEI

Depreciere fizica	37,582	21%	29,690
Depreciere functionala	29,690	0%	29,690
Depreciere externa	29,690	10%	26,721
Cost de inlocuire (lei)			26,721
Curs euro/leu la 18.03.2019			4.7569
Cost de inlocuire (euro)			5,617

3.3.2. DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

Elementele de comparatie includ:

- drepturi de proprietate;
- restrictii legale de utilizare;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- conditii de piata;
- localizare, amplasare;
- caracteristici fizice;
- echipare tehnico – edilitara;
- zonarea;
- cea mai buna utilizare.

La data evaluarii, evaluatorul a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate recent, informatiile fiind culese din publicatiile de specialitate in care sunt prezentate oferte (vanzari – cumparari de terenuri cu si fara constructii).

In ANEXA NR. 2 este prezentata determinarea valorii de piata a terenului .

In ANEXA NR. 3 sunt prezentate cele trei proprietati comparabile similare cu terenul supus evaluarii

CAPITOLUL 4. RECONCILIAREA VALORII. OPINIA FINALA

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie;

- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- datele primare au caracter de piata.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

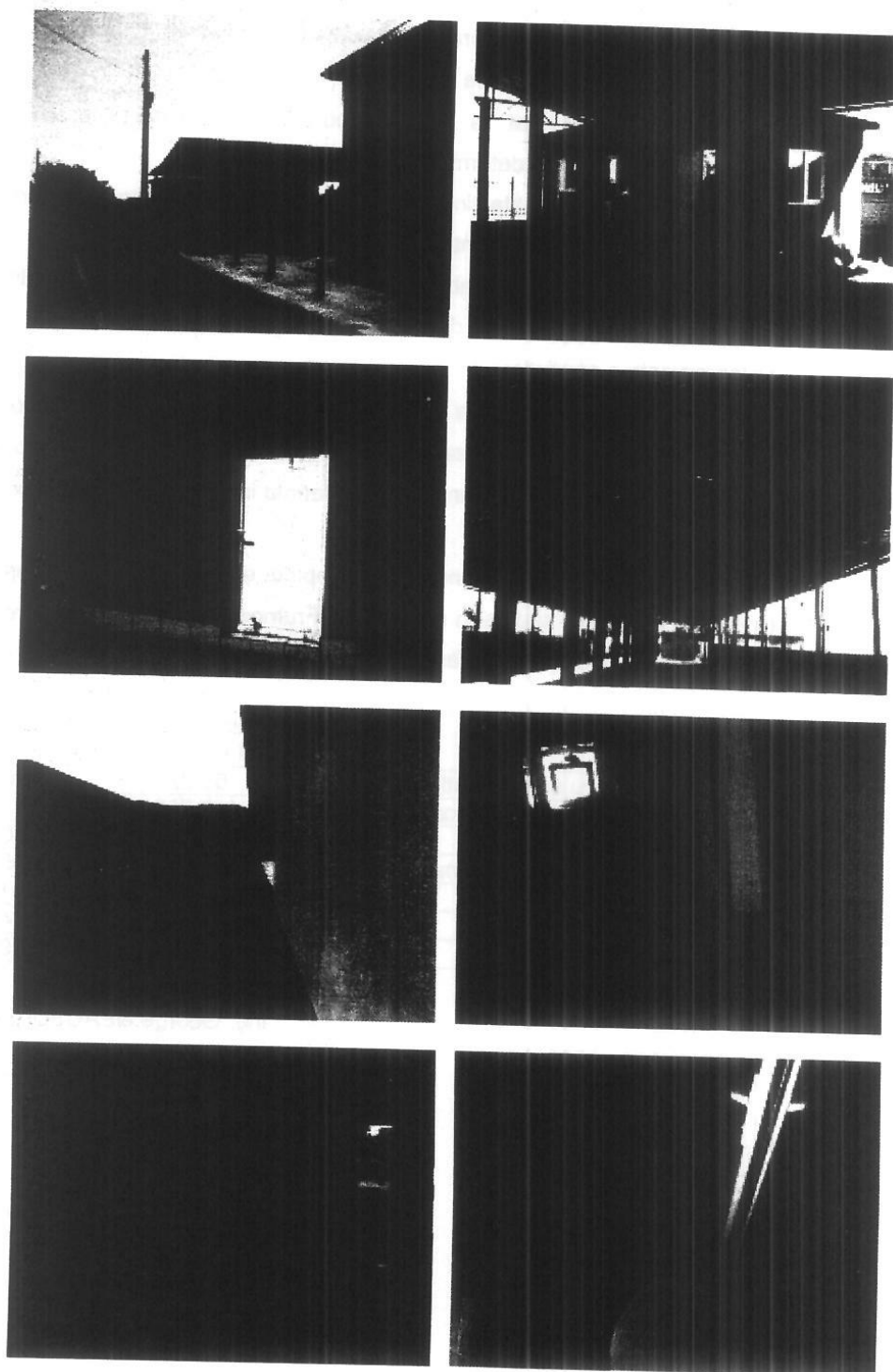
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata este valabila in conditii economice, sociale, politice, fiscale si juridice existente la data evaluarii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea poate fi considerata ca cea mai buna estimare a pretului posibil obtenabil in urma unei tranzactii obiective si nepartinitoare pentru bunul evaluat si poate reprezenta un nivel de referinta in vederea negocierilor.
- valorile nu contin TVA.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situata in oras Targu Frumos, str. Stefan cel Mare nr. 2H, jud. Iasi (Piata Agroalimentara Stefan cel Mare), la data de 18.03.2019, este de:

Nr. crt.	Denumire imobil	Valoare LEI	Valoare EURO
1.	Constructia C1 – Sediul administrativ	60.229	12.661
2.	Constructia C2 – Copertina metalica	113.759	23.915
3.	Constructia C3 – Grup sanitar	18.082	3.801
4.	Constructie - Platou piata (platforma betonata)	71.155	14.958
5.	Constructie - Imprejmuire	26.721	5.617
6.	Teren aferent	72.507	15.242
TOTAL		362.453	76.194

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535





DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI

Elemente de comparatie	Teren de evaluat	Teren comparabila 1	Teren comparabila 2	Teren comparabila 3
Suprafata teren, mp	550	1,000	1,000	500
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		28.0	12.0	25.0
Tipul tranzactiei		ofertă	ofertă	ofertă
Valoare corectie %		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-2.8	-1.2	-2.5
Pret corectat		25.2	10.8	22.5
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		25.2	10.8	22.5
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		25.2	10.8	22.5
Condiții de finantare	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		25.2	10.8	22.5
Condiții de vanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		25.2	10.8	22.5
Condiții piața (data)		martie 2019	martie 2019	martie 2019
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		25.2	10.8	22.5

Localizare	str. Stefan cel Mare nr. 2H	str. Serelor in vecinatatea supermarket Nova Miro	str. Petru Rares in spatele Salii de Sport	la 50 m de E583
Valoarea corecției (%)		5%	80%	10%
Valoarea corecției (euro/mp)		1.3	8.6	2.3
Pret corectat		26.5	19.4	24.8
Suprafata teren (mp)	550	1,000	1,000	500
Valoarea corecției (%)		-5%	-5%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		-1.3	-1.0	0.0
Pret corectat		25.1	18.5	24.8
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		25.1	18.5	24.8
Topografia	plat	plat	plat	plat
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		25.1	18.5	24.8
Echiparea tehnico-edilitara	A,C,E,GM	A,E,GM	A,E,GM	A,E,GM
Valoarea corecției (%)		5%	5%	5%
Valoarea corecției (euro/mp)		1.3	0.9	1.2
Pret corectat		26.4	19.4	26.0
Acces la proprietate	drum asfaltat	drum asfalt	drum asfalt	drum piatra
Valoarea corecției (%)		0%	0%	5%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	1.3
Pret corectat		26.4	19.4	27.3
Categorie folosinta teren	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		26.4	19.4	27.3
Cea mai buna utilizare	rezidential + comercial	rezidential	rezidential	rezidential

Valoarea corectiei (%)		5%	5%	5%
Valoarea corectiei (euro/mp)		1.3	1.0	1.4
Pret corectat		27.7	20.4	28.7
Total corecție brută (euro)		8.0	12.7	8.7
Total corecție brută (%)		28%	106%	35%
Total corecție neta (euro)		-0.3	8.4	3.7
Total corecție neta (%)		-1%	70%	15%
Comparabila 1 are cea mai mică corecție brută				
Curs euro/leu 18.03.2019	4.7569			
Valoare estimată (euro/mp)	28			
Valoare estimată (lei/mp)	132			
Valoare teren (euro)	15,242			
Valoare teren (lei)	72,507			

COMPARABILA 1

ANEXA NR. 3 PROPRIETATI COMPARABILE

Vand teren in Tg.Frumos Targu X

OLX Global B.V. (NL) <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-tg-frumos-ID7jpmi.html#7fe397d362>

1369 lei 2110 lei 175 lei 790 lei

28 €

Trimite mesaj

0734 683 145

Targu Frumos, Judet Iasi
Vezi pe harta

Maria
scris online
Raspunde rapid
Pe site din nov 2016

Anunturile utilizatorului

Raportaza

Vand teren in Tg.Frumos
Targu Frumos, Judet Iasi Adaugat La 21.54, 13 martie 2019, Numar anunt: 108060092

imi place Distribuie

Hai in aplicatie

Vand teren in Tg.Frumos Targu X

OLX Global B.V. (NL) <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-tg-frumos-ID7jpmi.html#7fe397d362>

Vand teren in Tg.Frumos
Targu Frumos, Judet Iasi Adaugat La 21.54, 13 martie 2019, Numar anunt: 108060092

imi place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 000 m²

Telekom Fii nelimitat cu adevarat. Ia-ti cartela Telekom cu 5 euro credit.

Vand teren intravilan cu o suprafata de 1000 mp, situat in zona centrala, pe Strada Serelor(avand in vecinatate supermarketul Nova Miro).Toate utilitatile disponibile:electricitate, gaz, apa, strada asfaltata recent. Foarte important!!! Toate persoanele care doresc sa cumpere acest teren sunt rugate sa sune la nr. de telefon afisat pe olx, pentru mai multe informatii si nicicum sa intrebe vecinul care se afla cu casa situata langa teren (acest teren nu-i apartine lui si nici nu-l vinde el, are alti proprietari).Terenul are toate actele in regula,este intabulat si este pregatit pentru vanzare!!! Dati telefon si discutati direct cu proprietarii!!!

Antidotul pentru auzul slab

Asta reversează procesul de pierdere al auzului. Este suficient doar ca în fiecare zi

Hai in aplicatie

Vand teren in Tg.Frumos Targu X

OLX Global B.V. (NL) <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-tg-frumos-ID7jpml.html#7fe397d362>




Antidotul pentru auzul slab

Asta reversează procesul de pierdere al auzului. Este suficient doar ca în fiecare zi dimineța...

Hai în aplicație

Vand teren in Tg.Frumos Targu X

OLX Global B.V. (NL) <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-tg-frumos-ID7jpml.html#7fe397d362>




Antidotul pentru auzul slab

Asta reversează procesul de pierdere al auzului. Este suficient doar ca în fiecare zi dimineța...

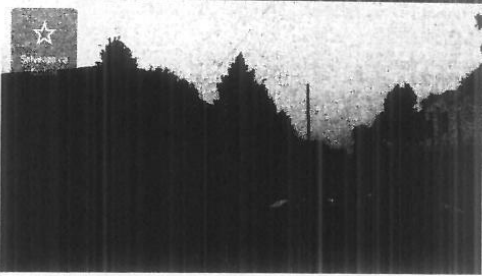
Hai în aplicație

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-tg-frumos-ID7jpml.html#7fe397d362>

COMPARABILA 2

Vand teren intravilan in Tg. Fr. X

OLX Global B.V. (NL) <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-tg-frumos-ID7joml.html#7fe397d362>



12 €

Trimite mesaj

0734 683 145

Targu Frumos, Judet Iasi
Vezi pe harta

Maria
Raspunde rapid
Pe site din nov 2016

Anunturile utilizatorului

Raportarea

Vand teren intravilan in Tg. Frumos
Targu Frumos, Judet Iasi Adaugat La 22:19, 13 februarie 2019, Numar anunt: 108056248

imi place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

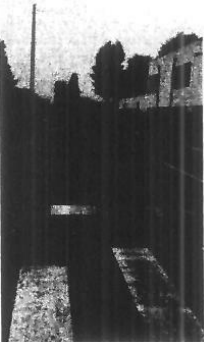
Ofert de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 2 000 m²

Hai in aplicatie

Vand teren intravilan in Tg. Fr. X

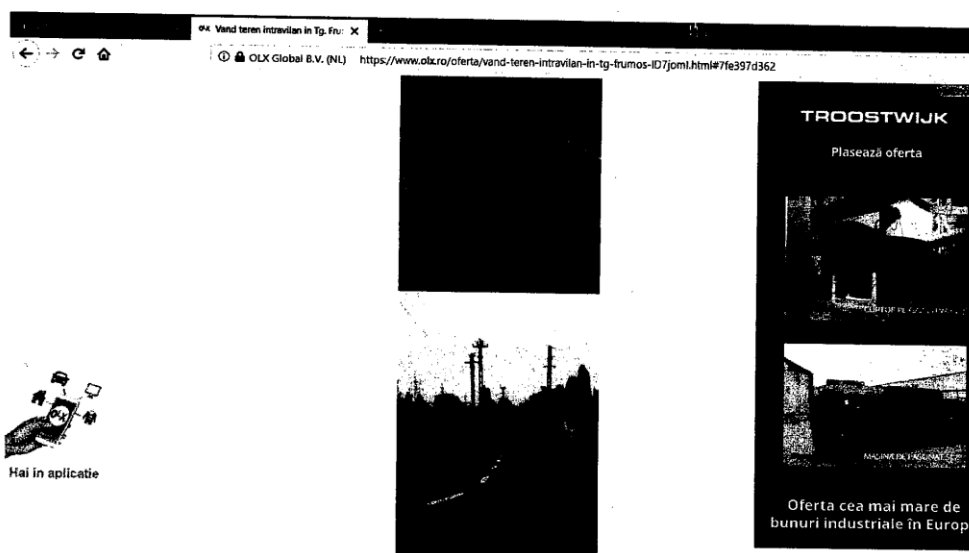
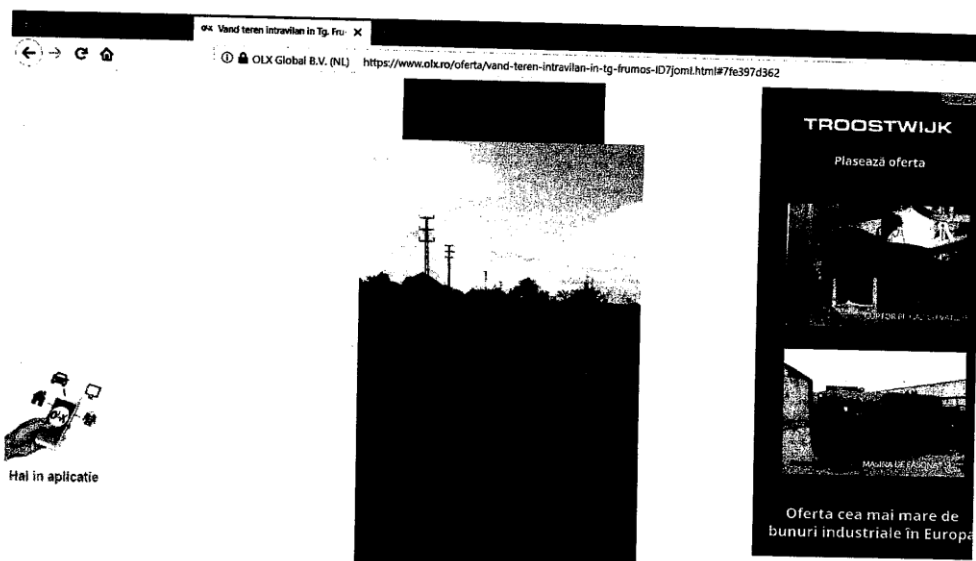
OLX Global B.V. (NL) <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-tg-frumos-ID7joml.html#7fe397d362>




Pentru durerea persistentă din orice punct al corpului

Multumită acestei metode de casă, se poate elimina eficient afecțiunile dureroase persistente, printre care cele ale spatelui, abdomenului, capului și articulațiilor.

Hai in aplicatie



<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-tg-frumos-ID7joml.html#7fe397d362>

COMPARABILA 3

04 Vand teren intravilan tg frumos X

OLX Global B.V. (NL) https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-tg-frumos-IDbF4Na.html#7fe397d362

2118 lei 1369 lei 175 lei 790 lei



25 €

Trimite mesaj

0755 216 803

Targu Frumos, Judet Iasi
Vezi pe harta

Cristian
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Vand teren intravilan tg frumos
Targu Frumos, Judet Iasi Adaugat La 19-31, 27 februarie 2019, Numar anunt: 172329568

Imi place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofertă de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Hai in aplicatie

04 Vand teren intravilan tg frumos X

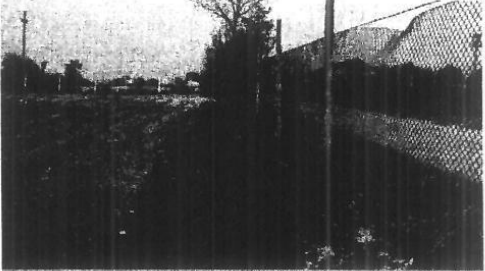
OLX Global B.V. (NL) https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-tg-frumos-IDbF4Na.html#7fe397d362

Ofertă de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata unită 500 m²

Telefon: Fii nelimitat cu adevarat. Ia-ti cartela Telekom cu 5 euro credit.

Vand teren intravilan tg frumos loturi de 500-1000 m2 zona buna cartier nou acces la toate utilitatile la 50 m de strada europeana 583 sau in functie de preferinta. Terenul este drept, ideal pentru constructii de locuinta, zona linistita fara zgomot si trafic intens.



Antidotul pentru auzul slab

Asta reversează procesul de pierdere al auzului. Este suficient doar ca în fiecare zi dimineța...

Hai in aplicatie

Nr. 34952/22.05.2019

CAIET DE SARCINI

**PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI PROPRIETATE PUBLICĂ SITUAT ÎN
STRADA ȘTEFAN CEL MARE, NR. 2H, ORAȘUL TG.-FRUMOS, JUDEȚUL IASI,
ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 62047**

-2019 –

Informații generale privind concedentul:

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

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune:

Cadrul legal

- Hotărârea Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. 91 din 30.07.2015 privind aprobarea REGULAMENTULUI – CADRU referitor la organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesiunea, închirierea sau vânzarea, bunurilor imobile aparținând domeniului privat / concesiunea, închirierea bunurilor imobile aparținând domeniului public al orașului Târgu Frumos, jud. Iași;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 08/31.01.2019 privind schimbarea destinației imobilului proprietate publică – Piața agroalimentară, situată în strada Ștefan cel Mare, nr.2H, orașul Târgu Frumos;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 32 din 28.03.2019 pentru completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 8/31.01.2019 privind schimbarea destinației imobilului proprietate publică – Piața agroalimentară, situată în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, orașul Târgu Frumos;
- Hotărârea Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr., privind aprobarea scoaterii la licitație publică în vederea concesiunii imobilului situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, intravilan oraș Târgu Frumos, înscris în Cartea Funciară nr. 62047;
- O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- H.G. nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- art. 10 alin. 2 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- art. 123 alin. 1 și alin. 2 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001.

Forma licitației

Licitația se va desfășura în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, ale H.G. nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 91 din 30.07.2015 privind aprobarea REGULAMENTULUI – CADRU referitor la organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesiunea, închirierea sau vânzarea, bunurilor imobile aparținând domeniului privat/concesiunea,

închirierea bunurilor imobile aparținând domeniului public al orașului Târgu Frumos, jud. Iași.

Forma licitației aleasă de către proprietarul Orașul Târgu Frumos este licitație publică deschisă, conform prevederilor art. 14 lit. a) din O.U.G. nr. 54/2006.

Procedura de licitație:

Licitația va avea loc în data de începând cu orele 10⁰⁰, în Sala Mare a Primăriei orașului Târgu Frumos.

În vederea participării la licitație, persoanele interesate, denumite în continuare participant/participanți, trebuie să plătească:

- **garanția de participare la licitație, care va fi în sumă de 20% din valoarea totală a prețului de pornire a licitației pentru imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 62047, având nr. cadastral 62047, situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, oraș Târgu Frumos, județul Iași.**

- **contravaloarea caietului de sarcini aferent licitației în sumă de 10 lei;**

- **chitanță reprezentând taxa de participare - 100 lei.**

Pot depune oferte persoane fizice/juridice române sau străine sau asocieri de persoane juridice române și/sau străine, care îndeplinesc condițiile de eligibilitate.

Mai multe persoane juridice române și/sau străine au dreptul de a se asocia și de a depune oferta comună, având obligația de a-și prezenta asocierea într-o formă organizată conform legii.

Asociații desemnează din rândul lor pe cel care, în cazul atribuirii contractului, îi reprezintă în raporturile cu autoritatea contractantă, în calitate de lider de asociație.

CAP.I. OBIECTUL LICITAȚIEI

Licitația este organizată în vederea concesiunii imobilului compus din teren în suprafață de 550 mp și construcții C1-29 mp, C2-408 mp, C3-10mp, înscris în Cartea Funciară nr. 62047, având nr. cadastral 62047, situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, intravilan oraș Târgu Frumos. Terenul și construcțiile sunt precizate în planșa anexă.

Imobilul care face obiectul concesiunii aparține domeniului public al orașului Târgu Frumos, conform inventarului domeniului public al orașului Târgu Frumos, înscris sub nr. inventar 2120477424 și 1761.

Investițiile (modificările și amenajările) impuse la imobilul concesionat:

Concesionarul are posibilitatea ca la imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 62047, situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, care face obiectul licitației și al concesiunii, să execute lucrări de modificare și/sau amenajare în vederea desfășurării activității propuse, conform **Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.**

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

MOTIVAȚIA LICITAȚIEI

Pentru concesionarea imobilului va fi organizată **licitație publică deschisă**.

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

- Hotărârea nr. 91 din 30.07.2015 privind aprobarea REGULAMENTULUI – CADRU referitor la organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesionarea, închirierea sau vânzarea, bunurilor imobile aparținând domeniului privat/concesionarea, închirierea bunurilor imobile aparținând domeniului public al orașului Târgu Frumos, jud. Iași.
- prevederile art. 36 alin. 5 lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- prevederile art. 123 alin. 1 și 2 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, potrivit căroră *„Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii. Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii”*.
- exploatarea eficientă a terenului;
- completarea nivelului de dezvoltare urbană a zonei;
- dezvoltarea echilibrată și durabilă a orașului;
- creșterea veniturilor la bugetul local, atragerea de fonduri suplimentare;
- evitarea degradării factorilor de mediu.

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

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

Cap.II. CONDIȚIILE LICITAȚIEI PRIVIND CONCESIONAREA

Imobilul propus spre concesionare, înscris în Cartea Funciară nr. 62047, având nr. cadastral 62047, situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, intravilan oraș Târgu Frumos, ce face parte din domeniul public al orașului Târgu Frumos, conform inventarului domeniul public, situat în intravilanul orașului Târgu Frumos, se concesionează numai pentru desfășurarea unei activități adaptate la specificul zonei, la regimul juridic al dreptului de proprietate asupra imobilului, la destinația/scopul imobilului conform art. 1 din Hotărârea Consiliului Local nr. 8/31.01.2019, respectiv *„imobil cu destinația de spațiu comercial/spațiu de producție”*.

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

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

La încetarea contractului de concesionare, indiferent de motivul încetării, concesionarul restituie concedentului bunul imobil concesionat, compus din teren în suprafață de 550 mp și construcții C1-29 mp, C2- 408 mp, C3-10mp, înscris în Cartea Funciară nr. 62047, având nr. cadastral 62047, situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, care constituie bun de retur, împreună cu toate și oricare investiții care, pe durata derulării contractului, au fost realizate de către concesionar și care, în conformitate cu art. 537 și art. 538 Cod civil, au devenit bunuri imobile prin încorporare în bunul de retur și/sau prin destinație. În ceea ce privește bunurile mobile aduse de concesionar în și/sau pe bunul imobil care face obiectul concesiunii, pe durata derulării contractului, și care nu sunt încorporate în vreun fel imobilului, în accepțiunea codului civil, acestea reprezintă bunuri proprii ale concesionarului și vor fi ridicate de către acesta din urmă, pe cheltuiala sa, la încetarea contractului de concesionare, indiferent de motivul încetării.

La încetarea contractului de concesionare, indiferent de motivul încetării, concesionarul va preda concedentului bunul de retur, respectiv bunul imobil identificat la alineatul anterior, liber de orice sarcini.

Procedura de licitație:

Locul, data și ora de desfășurare:

Licitația va avea loc în data de începând cu orele 10⁰⁰, în Sala Mare a Primăriei orașului Târgu Frumos.

În vederea participării la licitație participantul trebuie să platească:

- garanția de participare la licitație va fi în sumă de 20% din valoarea totală a prețului de pornire a licitației pentru imobilul pentru care solicită participarea la licitație, respectiv imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 62047, având nr. cadastral 62047, situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, oraș Târgu Frumos, județul Iași;

- Contravaloarea caietului de sarcini aferent licitației în sumă de 10 lei;

- Chitanță reprezentând taxa de participare -100 lei.

Nicio oferta nu va fi luata în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare. Garanția de participare se constituie prin scrisoare de garanție bancară, care se prezintă în original, în cuantumul precizat, până la data și perioada prevăzută în documentația de atribuire, sau prin depunerea la casieria autorității contractante.

Garantia de participare se pierde de catre ofertantul declarat castigator daca acesta isi retrage oferta in perioada de valabilitate a acesteia sau daca acesta refuza sa semneze contractul in perioada de valabilitate a ofertei.

Garantia de participare se restituie ofertantilor declarati necastigatori dupa semnarea contractului cu ofertantul a carui oferta a fost declarata castigatoare, dar nu mai târziu de 15 zile lucratoare de la data desfășurării licitației publice..

Orice persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.

Concedentul va publica anuntul de licitație în Monitorul Oficial al României partea aVI-a, într-un cotidian de circulatie nationala si într-unul de circulatie regional, pe site-ul Primăriei Oraș Târgu Frumos, respectiv www.primariatgfrumos.ro. De asemenea, anunțul de licitație va fi afișat la avizierul Orașului Târgu Frumos.

Anuntul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limita pentru depunerea ofertelor. Concedentul va asigura obtinerea documentatiei de atribuire de catre orice persoana interesata care inainteaza o solicitare in acest sens.

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

Orice persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

Concedentul va raspunde, in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, într-o perioada care nu va depasi 4 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

Concedentul va transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarea respectivă.

Concedentul va transmite raspunsul la orice clarificare cu cel puțin 4 zile lucratoare înainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel concedentul de a respecta termenul prevazut la alineatul anterior, acesta din urma are totusi obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care in perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data limita de depunere a ofertelor.

Pretul de pornire a licitatiei este stabilit conform Raportului de evaluare înregistrat sub nr. 31385/19.03.2019, întocmit de membru corporativ ANEVAR – EVALIASI SRL pentru imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 62047, având nr. cadastral 62047, situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, ce au fost întocmit în conformitate și pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare și metodologia recomandată de A.N.E.V.A.R., de la 14.498,12 lei/an.

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

Redevența anuală va fi indexată conform ratei inflației.

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

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

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

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide desfășurarea procedurii de atribuire cu un singur ofertant.

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

Nesemnarea de către adjudecatar a contractului de concesiune în termenul stabilit duce la pierderea dreptului de a beneficia de concesiune și la pierderea garanției de participare, iar spațiile vor fi disponibilizate pentru a fi scoase ulterior la licitație.

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

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

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

Procedura de atribuire se suspendă pe perioada soluționării contestației.

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

Contestatia se solutioneaza de concedent in termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii acesteia.

Solutia data in urma contestatiei se comunica tuturor participantilor la procedura de atribuire.

Hotararea luata de concedent ca urmare a analizei contestatiei poate fi atacata de cei interesati potrivit normelor de drept.

In cazul respingerii contestatiei, procedura de atribuire se finalizeaza prin incheierea contractului.

In cazul în care contestatia este admisa, concedentul, indiferent de motive, va anula procedura de atribuire aflata in curs, urmand a se organiza o noua licitatie.

SECTIUNEA II

CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. Obiectul concesiunii

1.1. Imobilul care face obiectul concesiunii este compus din teren în suprafață de 550 mp și construcții C1-29 mp, C2- 408 mp, C3-10mp, este înscris în Cartea Funciară nr. 62047, având nr. cadastral 62047, este situat în strada Ștefan cel Mare nr. 2H, intravilan oraș Târgu Frumos, și aparține domeniului public al orașului Târgu Frumos conform inventarului domeniului public al orașului Târgu Frumos, înscris sub nr. inventar 2120477424 și 1761.

2. DURATA CONCESIUNII

2.1 Imobilul care face obiectul concesiunii, menționat mai sus, supus procedurii de licitatie, se concesiunează pe o perioadă de **10 ani, cu posibilitatea de prelungire** dacă concesionarul își manifestă intenția în acest sens cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea perioadei inițiale, iar concedentul este de acord cu prelungirea, și dacă nu intervin modificări de interes național ori local cu privire la destinația imobilului **și, totodată, cu posibilitatea încetării valabilității contractului înainte de termen** în cazul în care interesul național sau local o impune.

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

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

SECTIUNEA III

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

1. Elaborarea și prezentarea ofertelor

Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

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

Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 zile, calculate de la data deschiderii ofertelor.

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

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

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

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

Ofertele se redactează în limba română.

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – OPIS;
- b) O fișă cu informații privind ofertantul persoană fizică, însoțită de copia cărții de identitate și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări.
- c) O fișă cu informații privind ofertantul persoană juridică, însoțită de copia certificatului de înregistrare, de copia cărții de identitate a reprezentantului legal, de un certificat constatator (original) emis de ORC cu toate datele de identificare ale persoanei juridice, o declarație de participare, semnată și stampilată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări, pentru ofertanții, precum și de copii după orice alte acte din care să rezulte autorizarea persoanei juridice pentru desfășurarea activităților propuse în imobilul care face obiectul licitației și al concesiunii.
- d) Acte doveditoare pentru statutul profesional (atestare, autorizatii, etc.), dacă este cazul;
- e) Acte doveditoare privind intrarea în posesie a caietului de sarcini.
- f) Dovada achitării garanției de participare la licitație (scrisoare de garanție bancară sau prin depunerea sumei în numerar la casieria orașului Tg Frumos).
- g) Dovada achitării taxei de participare
- h) Certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor, privind achitarea la zi a tuturor taxelor la bugetul local, precum și la bugetul de stat.

- i) Cazier fiscal eliberat pe numele persoanei fizice ofertant sau pe numele persoanei juridice ofertant și pe numele reprezentanților legali persoane fizice,
- j) Declarație pe propria răspundere, în forma autentică (notarială), din care să rezulte că în cazul adjudecării licitației, în calitate de concesionar, va executa lucrări de **Modificare și/sau amenajare a imobilului** pe cheltuiala proprie, potrivit destinației acestuia, conform standardelor în vigoare, fara pretenții de recuperare a sumelor cheltuite în acest sens.

Cuantumul garanției de participare va fi în suma de 20 % din valoarea totală a pretului de pornire la licitație a imobilului pentru care solicită participarea la licitație.

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

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

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

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

2. CRITERII DE CALIFICARE SI SELECTIE

Criteriile de calificare sunt următoarele:

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

3. CRITERII DE ATRIBUIRE A OFERTEI CASTIGATOARE

Pentru determinarea ofertei castigatoare, comisia de evaluare aplica criteriile de atribuire prevazute în documentatia de atribuire - Nivelul redevenței: 100 puncte

SECȚIUNEA IV

LICITATIA

Pentru desfasurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți.

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

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

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 3 oferte să îndeplinească condițiile cerute.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de selectie si calificare prevazute mai sus.

In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de calificare si selectie, secretarul acesteia intocmeste un proces verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de calificare si selectie si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

In baza procesului verbal, comisia de evaluare intocmeste, in termen de 1 zi lucratoare, un raport pe care il transmite Primarului oras Târgu Frumos.

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

Raportul prevazut se depune la dosarul concesiunii.

Pe parcursul procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

In termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare concedentul o transmite ofertantilor vizati. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea concedentului in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

Determinarea ofertei castigatoare

Pentru determinarea ofertei castigatoare, comisia de evaluare aplica criteriul de atribuire, respectiv redevența cea mai mare.

Pe baza evaluarii ofertelor de catre comisia de evaluare, in temeiul criteriului de atribuire, secretarul acesteia intocmeste procesul verbal, care trebuie semnat de catre toti membrii comisiei.

Anuntul de atribuire se afiseaza la sediul concedentului.

SECTIUNEA V

1. Incheierea contractului de concesiune

Contractul de concesiune se incheie in maxim 30 zile de la data adjudecarii, conform modelului cadru.

Contractul de concesiune cuprinde clauzele prevazute in caietul de sarcini si clauzele convenite de partile contractante, in completarea celor din caietul de sarcini, fara a contraveni obiectivelor concesiunii prevazute in caietul de sarcini.

Contractul de concesiune va fi încheiat in limba romana, in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

În termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, suma rezultată din aplicarea procentului de 50% asupra obligației de plată datorată concedentului cu titlu de redevență

pentru primul an întreg de activitate, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 10/29.01.2015.

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

2. Efectele contractului de concesiune

A) Drepturile și obligațiile concesionarului

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

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

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

Concesionarul este obligat să plătească redeventa la termenele stipulate.

Concesionarul este obligat să achite contravaloare utilitatilor (apa curentă, energie electrică, gaze naturale, salubritate, etc.).

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

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

La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingerea termenului, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat **să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.**

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

B) Drepturile și obligațiile concedentului

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

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului transmisă cu cel puțin 48 ore înainte de verificare.

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

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

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

3. Modificarea contractului

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

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

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

4. Încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

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

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

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

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

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) dizolvarea voluntară sau judiciară a concesionarului persoană juridică atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

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

h) în cazul în care titularul concesiunii nu mai desfășoară activitatea pentru care a încheiat contractul de concesiune;

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

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

RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Nerespectarea de catre partile contractate a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

FORTA MAJORA

Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen si/sau de executarea in mod necorespunzator, total sau partial, a oricarei obligatii care ii revine in baza contractului de concesiune, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, astfel cum este definita in lege.

Partea care invoca forta majora este obligată sa notifice celeilalte parti, in termen de 10 zile de la producerea evenimentului, si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

Daca in termen de 30 de zile de la producere evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa isi notifice incetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune – interese.

NOTIFICARI

In acceptiunea partilor contractante orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in contractul de concesiune.

In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Daca notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

Notificarile verbale nu se iau in considerare.

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZAREA CAILOR DE ATAC LITIGII

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de concesiune, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.

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

Impotriva hotararii tribunalului se poate declara recurs la sectia de contencios administrativ a Curtii de apel, conform prevederilor legale.

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

- **au fost adjudecatarii unei licitații anterioare și nu au încheiat contractul câștigat cu Primaria Orașului Târgu Frumos.**
- **au datorii bugetare față de Primaria Orașului Târgu Frumos.**
- **au datorii la bugetul de stat.**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 62047 Târgu Frumos

Nr. cerere	23143
Ziua	22
Luna	12
Anul	2017



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str Stefan Cel Mare, Nr. 2H, Jud. Iasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62047	Din acte: 657 Masurata: 550	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard din beton si fier

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	62047-C1	Loc. Târgu Frumos, Str Stefan Cel Mare, Nr. 2H, Jud. Iasi	S. construita la sol: 29 mp; Spatiu tehnic (parter), construit in anul 2007; s. construita desfasurata = 29.00 mp
A1.2	62047-C2	Loc. Târgu Frumos, Str Stefan Cel Mare, Nr. 2H, Jud. Iasi	S. construita la sol: 408 mp; Copertina din tabla pe schelet metalic (parter), construita in anul 2007; s. construita desfasurata = 408.00 mp
A1.3	62047-C3	Loc. Târgu Frumos, Str Stefan Cel Mare, Nr. 2H, Jud. Iasi	S. construita la sol: 10 mp; Grup sanitar (parter), construit in anul 2007; s. construita desfasurata = 10.00 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9335 / 19/06/2017 Act Administrativ nr. HCL 78, din 12/10/2016 emis de CL TG FRUMOS; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 34689, din 15/06/2017 emis de Primaria Tg Frumos;	
B4 Inscriserea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL TARGU FRUMOS, CIF:4541068, DOMENIU PUBLIC	A1
23143 / 22/12/2017 Act Administrativ nr. 77, din 28/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI TARGU FRUMOS (HCL CU ANEXA -inventarul bunurilor care apartin domeniului public al orasului Tg.Frumos); Act Administrativ nr. 78, din 12/10/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI TARGU FRUMOS; Act Administrativ nr. 42366, din 24/10/2017 emis de ORAS TG. FRUMOS (certificat privind recunoasterea bunurilor din domeniul public); Act Administrativ nr. 42365, din 24/10/2017 emis de PRIMARIA ORAS TARGU FRUMOS (certificat de atestare a edificarii constructiilor);	
B5 se actualizeaza informatiile cadastrale ca urmare a inscrierii constructiilor C1, C2, C3 cu denumirea PIATA AGROALIMENTARA	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B6 Inscriserea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire 1) ORASUL TARGU FRUMOS, CIF:4541068, domeniul public	A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

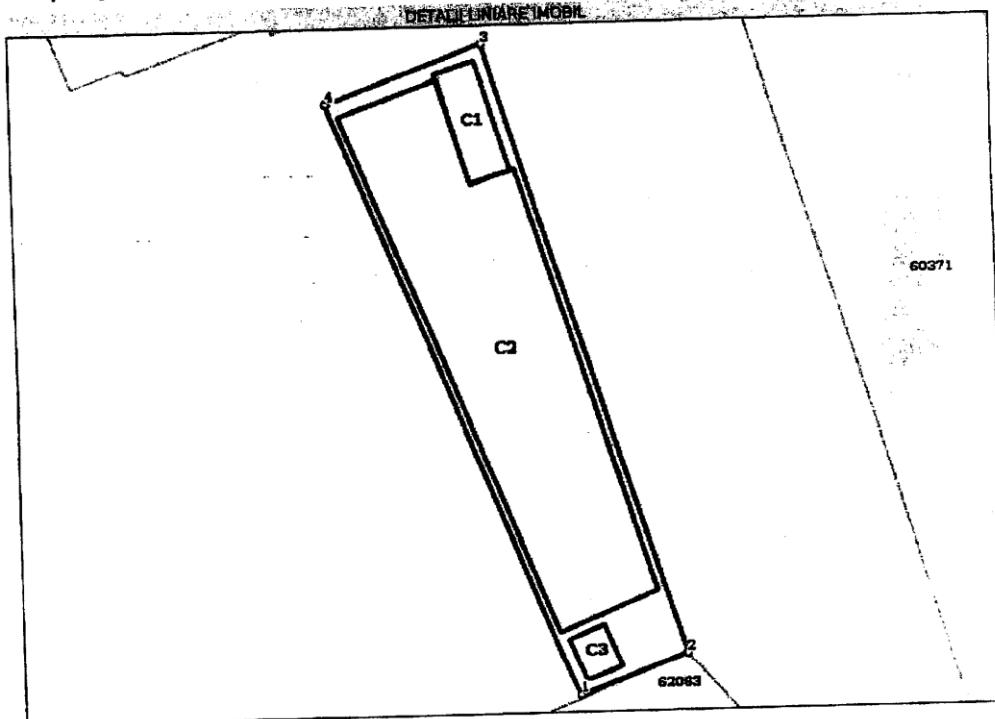
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 62047 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62047	Din acte: 657 Masurata: 550	Teren împrejmuit cu gard din beton si fier

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra viilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	550	22	1593	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	62047-C1	construcții industriale si edilitare	29	Cu acte	S. construita la sol:29 mp; Spațiu tehnic (parter), construit in anul 2007; s. construita desfasurata = 29.00 mp
A1.2	62047-C2	construcții anexa	408	Cu acte	S. construita la sol:408 mp; Copertina din tabla pe schelet metalic (parter), construita in anul 2007; s. construita desfasurata = 408.00 mp
A1.3	62047-C3	construcții anexa	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; Grup sanitar (parter), construit in anul 2007; s. construita desfasurata = 10.00 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.88
2	3	50.16
3	4	13.051
4	1	50.345

¹⁰⁰ Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
¹⁰⁰⁰ Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 320 RON, -Chitanța internă nr.791310/22-12-2017 în suma de 320, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

29-01-2018

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

Cecilia RAIU EANU

(parafa și semnătura)

ASISTENT REGISTRATOR

Referent,

(parafa și semnătura)

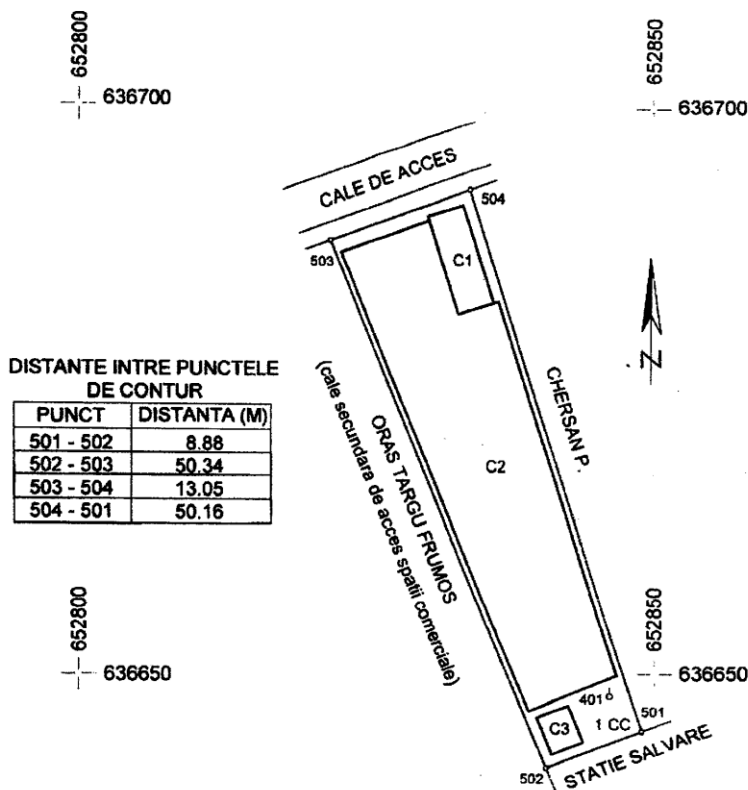


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

(Intravilan)

Scara 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Judetul: Iasi
62047	550.00 mp	Adresa corpului de proprietate:
Cartea Funciara Nr.		Intravilan Oras Targu Frumos, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 2H, Jud. Iasi
62047		Unitatea administrativ-teritoriala: Oras Targu Frumos



DISTANTE INTRE PUNCTELE DE CONTUR

PUNCT	DISTANTA (M)
501 - 502	8.88
502 - 503	50.34
503 - 504	13.05
504 - 501	50.16

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	550.00	Teren imprejmuit cu gard din beton si fier
Total		550.00	
B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	29.00	Spatiu tehnic (parter), construit in anul 2007, s. construita desfasurata = 29.00 mp
C2	CIE	408.00	Copertina din tabla pe schelet metalic (parter), construita in anul 2007, s. construita desfasurata = 408.00 mp
C3	CA	10.00	Grup sanitar (parter), construit in anul 2007, s. construita desfasurata = 10.00 mp
Total		447.00	
		Suprafata totala masurata = 550.00 mp	Suprafata din act = 657.00 mp
Executant autorizat: S.C. AGENTIA DE CONSULTANTA SI MASURATORI TERESTRE SRL Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespunderea acesteia cu realitatea din teren Data: 06.12.2017		Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara IASI VANCEA MARIAN CONSILIER Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral 23. IAN. 2018	