

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ANDRIEȘENI
JUDEȚUL IAȘI

HOTĂRÂREA nr...52....din 30.06.2025

privind aprobarea raportului de evaluare și a concesiunii terenului intravilan identificat prin C.F. 66745 în suprafață de 2.260 mp, amplasat în T5, parcela CC130, aparținând domeniului public al comunei Andrieșeni, județul Iași

Consiliul local al comunei Andrieșeni județul Iași întrunit astăzi 30.06.2025 în ședință ordinară la convocarea primarului conform Dispoziției nr.131 din data de 24.06.2025;

Având în vedere:

- art. 3, art. 4 și art. 6 paragraful 1 din Carta Europeană a Autonomiei Locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art.1, alin. 2, art. 2, art.3, art. 6, art. 40, art. 41, art. 42, alin. 4 și art. 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.11 din Ordinul M.F.P. nr. 3471 / 2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 41 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 861 alin. 3 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- Procesul-verbal de licitație nr.1/17.01.2025 întocmit de S.C.C. GRADUL 1 - CONSUMCOOP Andrieșeni având ca obiect vânzarea imobilului „Magazin Metalochimice, situat în sat Andrieșeni, comuna Andrieșeni, județul Iași, cu Acd=230 mp, proprietatea Societății Cooperative de Consum de Gradul 1-Consumcoop Andrieșeni”;
- Solicitarea doamnei Constantinescu Adriana nr. 2955/19.06.2025 prin care solicită „(...) concesiunea terenului în suprafață de 2260 m.p. situat în sat Andrieșeni, comuna Andrieșeni, județul Iași, identificat prin C.F. 66745”, în calitate de adjudecatar a construcției sus-menționate;
- referatul de aprobare și proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Andrieșeni, județul Iași,
- raportul compartimentului din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Andrieșeni, județul Iași,
- referatul de avizare al comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local Andrieșeni, În temeiul art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 14, art. 196, alin. 1, lit. a, art 240, art. 297, art. 303 alin 1, 2 și 5 și art. 312 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare adoptă prezenta,

HOTĂRÂRE :

Art. 1. Se aprobă **Raportul de evaluare nr. 82 din 23.06.2025** emis de către Birou Expertize și Evaluări Costin Ionut pentru **terenul intravilan categoria CC în suprafață de 2.260 mp**, amplasat în **T5**, parcela **CC130**, înscris în **Cartea Funciară 66745** aparținând domeniului public al comunei Andrieșeni, județul Iași, conform **Anexei nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, raport ce stabilește prețul minim de pornire a concesiunii, în condițiile legii, al imobilului teren mai sus menționat, la suma de **778,37 Euro/an** adică **suma de 3.927,04 lei/an**, la un curs valutar BNR de 5,0263 lei/Euro.

Art. 2. Se aprobă **transmiterea dreptului de concesiune** pentru **terenul intravilan categoria CC în suprafață de 2.260 mp**, amplasat în **T5**, parcela **CC130**, înscris în **Cartea Funciară 66745** aparținând domeniului public al comunei Andrieșeni, județul Iași, conform **H.C.L. Andrieșeni nr. 35 din 30.11.2010 – pozitia 59**.

Art. 3. Se aprobă **Studiul de oportunitate** pentru concesiunea **Terenului intravilan categoria CC**, cu suprafața totală de **2260 mp**, amplasat în **T5**, parcela **CC130**, înscris în **CF 66745**, sat **Andrieșeni**, comuna **Andrieșeni**, județul **Iași**, conform **Anexei nr. 2**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă contractul de concesiune conform **Anexei nr. 3**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Durata contractului de concesiune este de **20 ani**.

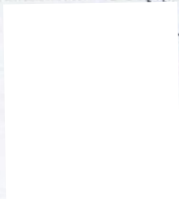
Art. 6. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local sau național o impune, prin denunțarea unilaterală de către U.A.T. Comuna Andrieșeni.

Art. 7. Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară.

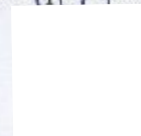
Art. 8. Se împuternicește Primarul comunei Andrieșeni să ia toate măsurile legale și necesare în numele și pentru Consiliul Local al comunei Andrieșeni, în vederea executării prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 9. Secretarul general al comunei Andrieșeni, județul Iași, va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului – județul Iași, pentru control și legalitate, primarului comunei, compartimentului contabilitate și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare pe site-ul instituției.

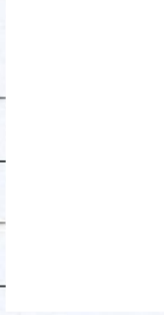
Președinte de ședință,
consilier Ștefan Cornel



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al comunei,
Lazăr Ciprian Dumitru



Proceduri obligatorii ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului local nr. 52 din 30.06.2025

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1.	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ☒ simplă ☐ absolută ☐ calificată	30.06.2025	
2.	Comunicarea către primar	30.06.2025	
3.	Comunicarea către prefectul județului Iași	30.06.2025	
4.	Aducerea la cunoștință publică	30.06.2025	
5.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	30.06.2025	
6.	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice ,după caz	30.06.2025	

ANEXA NR. 1 LA
H.C.L. NR. 52 DIN 30.06.2025



Birou Expertize și Evaluări COSTIN IONUȚ

Membru titular ANEVAR și Expert Tehnic autorizat de
Ministerul Justiției pentru
evaluarea bunurilor imobile și mobile



C.I.F. 29271466, mun. Iași, Tel: 0745-937.086, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

Nr. 82/23.06.2025

Raport de evaluare

**Teren intravilan categoria CC, cu suprafața totală de 2260 mp,
amplasat în T5, parcela CC130, înscris în CF 66745, sat Andrieșeni,
Comuna Andrieșeni, Județul Iași**



Proprietar: Comuna Andrieșeni (Domeniul Public)

Beneficiar: Comuna Andrieșeni

Data raportului de evaluare: 23.06.2025

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)



Raportul de evaluare conține date cu caracter personal. Potrivit prevederilor Regulamentului (UE) nr. 679/2016, Legii nr. 363/2018, Legea 677/2001 și a celorlalte ghiduri și regulamente GDPR este interzisă publicarea integrală sau parțială a acestuia, fiind destinat doar pentru uzul intern al beneficiarului.

**Ionut
Costin**

Semnat digital de
Ionut Costin
Data: 2025.06.24
06:35:00 +03'00'

SINTEZA EVALUĂRII

Către: Comuna Andrieșeni

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:

Teren intravilan categoria CC, cu suprafața totală de 2260 mp, amplasat în tarla T5, parcela CC130, sat Andrieșeni, clădirile edificate pe teren (C1-magazin sătesc, C2-grup sanitar) nu fac obiectul evaluării (teren evaluat în premisa de teren liber), înscris în Carte Funciară 66745, imobil înregistrat în Domeniul Public al Comunei Andrieșeni, Județul Iași.

Data evaluării: **23.06.2025**

Scopul evaluării: **închiriere/concesionare**

Curs valutar BNR: **5,0263 lei/€**

Documente de proprietate: nu au fost puse la dispoziție – lista bunurilor aparținând Domeniului Public

Documentația cadastrală: plan de amplasament și delimitare a imobilului, extras CF

Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparațiilor directe

Tipul valorii estimate: **valoarea de piață**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru imobilul evaluat este de:

$V_{\text{teren}} = 98.176 \text{ lei (19.459 €), respectiv } 43,40 \text{ lei/mp (8,61 €/mp)}$

$V_{\text{concesiune/închiriere anuală minimă}} = 3.927,04 \text{ lei/an (778,36 €/an)}$

$1,7376 \text{ lei/mp/an (0,3444 €/mp/an)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și este o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară sau a construcțiilor nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influențată de T.V.A. (imobil aparținând instituțiilor publice)

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Ionuț Costin



Cuprins

Certificare	4
1. Termenii de referință ai evaluării.....	5
1.1. Identificarea evaluatorului	5
1.2. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare	5
1.3. Identificarea activelor supuse evaluării.....	5
1.4. Scopul evaluării	5
1.5. Tipul valorii	6
1.6. Data valorii	6
1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	7
1.9. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative.....	7
1.9.1. Ipoteze generale.....	7
1.9.2. Ipoteze speciale.....	8
1.10. Tipul de raport utilizat	8
1.11. Restricții de utilizare.....	8
1.12. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR.....	9
2. Prezentarea datelor.....	9
2.1. Descrierea generală.....	9
2.2. Descrierea imobilului.....	10
2.3. Descriere juridică.....	11
3. Analiza pieței imobiliare	11
3.1 Identificarea pieței specifice	12
3.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente).....	12
3.3 Analiza cererii solvabile	12
3.4 Analiza ofertei competitive	13
3.5 Analiza echilibrului	13
3.6. Analiza celei mai bune utilizări	13
4. Evaluare	14
4.1. Abordări și metode de evaluare utilizate	14
4.2. Metoda comparațiilor directe-teren intravilan.....	15
4.3. Metoda veniturilor – calculul redevenței minime anuale.....	21
4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.....	22
5. Anexe.....	23
5.1 – Fotografii ale imobilului.....	23
5.2 – Oferte vânzare proprietăți comparabile	24
5.3 –Documente	31

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru activitățile specifice desfășurate în scopul realizării evaluării nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul.

Proprietățile au fost inspectate personal de către Expert Evaluator ing. Costin Ionuț, la data de **23.06.2025**, în prezența unui reprezentant al proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate în prezentul raport conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare, Codul de Etică și Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Raportul se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, legitimația nr. **11760/2025**, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Ionuț Costin



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Evaluatorul Autorizat - ANEVAR **ing. Costin Ionuț**, telefon **0745-937.086**, e-mail: **ionut_costin@yahoo.com**, membru titular ANEVAR, legitimația nr. **11760/2025**.

Lucrarea de evaluare este întocmită de către evaluatorul sus menționat, persoana care poartă întreaga responsabilitate cu privire la opiniile și concluziile prezentate în acest raport, în limitele ipotezelor și condițiilor (premiselor) formulate. Persoana juridică semnatară a contractului de evaluare este reprezentă legal de evaluator și răspunde de buna derulare a condițiilor contractuale.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. Membrii titulari ANEVAR au încheiată asigurare de răspundere civilă profesională.



1.2. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare

Client/Beneficiar/Utilizator: **COMUNA ANDRIEȘENI, JUDEȚUL IAȘI**

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de alta persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-a făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.3. Identificarea activelor supuse evaluării

Activele ce fac obiectul evaluării constau în:

Teren intravilan categoria CC, cu suprafața totală de 2260 mp, amplasat în tarla T5, parcela CC130, sat Andrieșeni, clădirile edificate pe teren (C1-magazin sătesc, C2-grup sanitar) nu fac obiectul evaluării (teren evaluat în premisa de teren liber), înscris în Carte Funciară 66745, imobil înregistrat în Domeniului Public al Comunei Andrieșeni, Județul Iași.

1.4. Scopul evaluării

Scopul declarat de client pentru întocmirea raportului de evaluare este cel pentru **concesionare/închiriere**.

1.5. Tipul valorii

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este: **valoarea de piață**.

Prețul este suma de bani cerută, oferită, sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- Fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb
- Fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ

Valoarea de piață este definită conform SEV-100 (Cadrul general) ca fiind „*suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

IFRS 13 (Standardele Internaționale de Raportare Financiară) definește **valoarea justă** ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea justă (conform IFRS 13) este definită ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

1.6. Data valorii

Raportul de evaluare are considerată data evaluării: **23.06.2025**.

Moneda în care este exprimată valoarea estimată: LEI și EUR, utilizându-se cursul valutar comunicat de BNR: **5,0453 lei/€**.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită numerar, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată speciale.

1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Investigațiile efectuate de evaluator se limitează la:

- 📁 datele de piață (tranzacții și oferte, costuri) cunoscute la data evaluării atât din surse publice cât și din baza de date a evaluatorului;
- 📁 documentele puse la dispoziția evaluatorului privitoare la proprietatea subiect atașate prezentului raport și care sunt considerate veridice fără a efectua verificări suplimentare;

- inspecția proprietății și analiza vecinătăților.

Documente puse la dispoziție de client:

- Documente de proprietate ale imobilului: **NU**
- Documentație cadastrală a imobilului: plan de amplasament, relevee construcții: **DA**
- Extrase de carte funciară: **DA**
- Fișa mijlocului fix: **NU**

Informații necesare evaluatorului pentru întocmirea raportului de evaluare:

- Inspecția fizică imobilelor: identificarea pe teren a imobilelor, fotografierea acestora: **DA**
- Istoricul proprietății bunurilor: **NU**
- Informații financiare: venituri obținute în urma exploatarei proprietății: **NU**

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, avizele, autorizările, schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de către client;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.), obținute atât din surse de informare publice, site-uri ale agențiilor imobiliare, precum și de la client;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloge și reviste de specialitate, agreate de către ANEVAR etc.)

Sursele de informații au fost:

- presa de specialitate și alți evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- baza de date a evaluatorului, baza de date contracost www.analizeimobiliare.ro;
- informații furnizate de către agenții imobiliare, privind tranzacții/oferte similare
- site-uri de vânzări: olx.ro, publi24.ro, homezz.ro, imoradar.ro, imobiliare.ro etc.

1.9. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative

1.9.1. Ipoteze generale

- Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.
- Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiții ascunse sau neevidente ale subsolului și structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentele puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu li se acordă garanția pentru acuratețe acestora, nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.

- La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanțe sau materiale care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
- Valorile estimate în moneda EUR, USD sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploataării proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc.) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prealabile din partea evaluatorului
- Măsurătorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea având doar rolul de a verifica informațiile furnizate de client și de a identifica și localiza imobilul.
- Evaluatorul va considera ca atare informațiile financiare puse la dispoziție de client (documente de proprietate, documente cadastrale, planuri de amplasament și relevee, fișa mijlocului fix, procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor), valoarea estimată ținând cont doar de informațiile existente în aceste documente. În cazul în care nu au fost puse la dispoziție evaluatorului documentația completă necesară estimării valorii, opinia evaluatorului se va limita doar la documentele la care a avut acces.
- Valoarea estimată de evaluator **nu este influențată de TVA** deoarece imobilul este înregistrat în evidențe contabile aparținând instituțiilor publice.

1.9.2. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.10. Tipul de raport utilizat

Prezentul raport de evaluare este unul de tip narativ, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

1.11. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Întocmirea acestui raport are la bază *Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022*, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Standarde și ghiduri utilizate în procesul de evaluare:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS101)

SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS104)

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230)

GEV630 – Evaluare bunurilor imobile

2. Prezentarea datelor

2.1. Descrierea generală

Andrieșeni este o comună în județul Iași, Moldova, România, formată din satele Andrieșeni (reședința), Buhăeni, Drăgănești, Fântânele, Glăvănești, Iepureni și Spineni.

Comuna se află în nordul județului, la limita cu județul Botoșani, pe malurile râului Jijia. Este traversată de șoseaua județeană DJ282F, care o leagă spre sud de Vlădeni și spre vest în județul Botoșani de Răuseni. La Spineni, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ282B, care duce spre est la Bivolari (unde se termină în DN24C) și spre vest la Șipote, Plugari și mai departe în județul Botoșani la Prăjeni și Flămânzi.[3] Prin comună trece și calea ferată Lețcani-Dorohoi, pe care este deservită de haltele de călători Șoldana și Andrieșeni.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Andrieșeni se ridică la 3.306 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 4.177 de locuitori.

(sursa www.wikipedia.org)

2.3. Descriere juridică

Imobilul (teren intravilan) este inclus în **Domeniul Public al Comunei Andrieșeni**, conform listei bunurilor puse la dispoziție de beneficiar, este înscris în cartea funciară **CF66745**. Informațiile privind suprafețele au fost extrase din documentele prezentate.

Adresa	Sat Andrieșeni, intravilan
Carte Funciară	CF666745
Număr cadastral	CAD 666745, T5, parcela CC130
Documente de proprietate	Nu au fost puse la dispoziție (Domeniul Public al Comunei Andrieșeni)
Documente cadastrale	Plan de amplasament, extras de carte funciară
Drepturi asociate amplasamentului/ terenului	Drepturi depline. Proprietarul poate exercita dreptul de posesie, folosință, dispoziție, conform extras de carte funciară
Drepturi asociate construcțiilor	Nu este cazul (clădiri proprietate privată)

Observații: teren evaluat în premisa de teren liber

3. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ limitat, proprietățile imobiliare au valori relativ ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos (cash sau cu ordin de plată) iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

3.1 Identificarea pieței specifice

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea evaluată una de tip teren intravilan pentru dezvoltare rural-rezidențială/comercială. Analizând vecinătățile, zona, localitatea și regiunea, am constatat că piața acestei proprietăți este una local-județeană, fiind reprezentată de limitele comunei Andrieșeni și limitrofe (asimilabile).

3.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente)

Evaluatorul a realizat o analiză a ofertelor existente pe piața imobiliară specifică – zona Comunei Andrieșeni și localități similare sau asimilabile din punct de vedere imobiliar.

Din ofertele identificate evaluatorul a constatat că prețul solicitat de vânzători este cuprins între 6 €/mp și 10 €/mp.

Analiza de piață pe SEGMENTUL TERENURILOR - oferte de cumpărare													
Nr. crt.	Oferta	Localitate	Zona	Atractivitatea localității	Forma	Front agricol	Topografie		Utilități	Suprafață	Preț oferta TEREN		Marja de negociere
							planșerie	înclinare			(unitar)	(total)	
1	Oferta teren 1	Vidrești	periferic	amplasat în areal	rectangular	5,0 ml	5m de nivel	orizontal	cu apă	3.000,00 m ²	7,00 €/m ²	21.000 €	10%
2	Oferta teren 2	Iepurești, Moșteni	periferic	amplasat în areal	rectangular	50,0 ml	6m de nivel	orizontal	cu apă	2.500,00 m ²	6,00 €/m ²	15.000 €	10%
3	Oferta teren 3	Ilipeni, BT	central	amplasat similar	rectangular	30,0 ml	6m de nivel	orizontal	cu apă	2.500,00 m ²	10,00 €/m ²	25.000 €	10%
4	Oferta teren 4	Ilipeni, BT	central	amplasat similar	rectangular	30,0 ml	6m de nivel	orizontal	cu apă	3.017,00 m ²	9,61 €/m ²	28.993 €	10%
5	Oferta teren 5										0 €	0 €	10%

Analiza de piață - TEREN				
Preț ajustat	(unitar)	Minim	Maxim	Medie
pe negociere	(total)	0 €	28.994 €	16.199 €
Suprafață		2.500,00 m ²	3.017,00 m ²	2.750,00 m ²

În zona imobiliară specifică nu au fost identificate tranzacții/oferte pentru închiriere terenuri.

Intervalul de valori identificat variază în funcție de elementele caracteristice ale proprietății oferite spre tranzacționare pe piața imobiliară, cum ar fi poziția localizarea, accesul la rețelele de utilități, vadul comercial existent, atractivitatea imobiliară a zonei, calitatea structurală și vechimea construcțiilor etc.

Detalii cu privire la ofertele identificate în piață se regăsesc în anexă la raportul de evaluare (sursa de informații și alte elemente de identificare).

3.3 Analiza cererii solvabile

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru cumpărare, însă cererea pentru cumpărarea de proprietăți similare chiar dacă este relevantă ea este mai puțin solvabilă din cauza puterii financiare a potențialilor cumpărători. Cerere potențială pentru astfel de proprietăți este reprezentată în principal de persoane fizice sau juridice interesate de cumpărarea de proprietăți similare celei analizate.

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizate în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- cererea celor interesați de cumpărarea unor proprietăți similare este reprezentată de investitori cu putere financiară normală;
- astfel de potențiali cumpărători nu există, dar pot fi atrași în aria de piață definită;

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

3.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate la pct. "Fapte curente" de mai sus, pentru aria de piață în care se află proprietatea evaluată, putem concluziona:

- există suficient teren liber pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizată – număr mic de oferte identificate;
- există la vânzare proprietăți similare calitativ cu cea evaluată, volumul acestora (ca număr) fiind relativ mic;
- nu există la închiriere proprietăți similare calitativ cu cea evaluată, volumul acestora (ca număr) fiind inexistent;
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare mediu;
- nu există tendința de conversie spre utilizări alternative.

Analizând aspectele mai sus prezentate apreciem că nivelul global al ofertei este scăzut.

3.5 Analiza echilibrului

Trecând în revistă datele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că avem de-a face cu o piață relativ inactivă în care nivelul cererii este mai mic decât nivelul ofertei și avem astfel de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că aceasta tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.6. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcție existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

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

respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

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

Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Proprietatea evaluată este un teren liber, în zonă rezidențială, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiar.

CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

Nu este cazul.

Concluziile analizei CMBU

Proprietatea evaluată este una de tip teren intravilan (zonă rezidențială) – nu au fost identificate alte utilizări posibile.

4. Evaluare

4.1. Abordări și metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conținute în Standardele Internaționale de Evaluare:

- ✦ Abordarea prin comparația vânzărilor (sau comparația de piață)
- ✦ Abordarea prin cost
- ✦ Abordarea prin venit

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

Astfel, prețul unei proprietăți stabilit pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți concurente pe același segment de piață, de alternativele financiare de investire în alte domenii și de costul de construcție a unei proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

Pentru evaluarea terenului sunt disponibile următoarele metode, conform standardelor de evaluare a bunurilor:

- comparația vânzărilor;
- tehnica parcelării și dezvoltării;
- repartizarea (alocarea);
- extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Din analiza informațiilor existente pe piață, respectiv informații ce pot fi obținute din surse publice, verificabile, evaluatorul consideră ca metoda cea mai adecvată este cea reprezentată de comparația vânzărilor, celelalte metode fiind mai puțin precise datorită informațiilor insuficiente cu privire la prețul privind parcelarea, construirea rețelelor de utilități publice, nivelul chiriilor pentru terenuri.

4.2. Metoda comparațiilor directe-teren intravilan

Abordarea prin comparația vânzărilor consideră că prețurile apărute în tranzacțiile derulate pe piață ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii unei proprietăți.

Valoarea de piață poate fi calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Când există informații suficiente, aplicarea abordării prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață. Când nu există informații suficiente, aplicabilitatea acestei metode poate fi limitată sau neaplicabilă.

Criteriile de comparație pe care cumpărătorii și vânzătorii, de pe o anumită piață, la utilizează în deciziile lor de cumpărare și de vânzare au o relevanță specială și pot avea o importanță mare.

Elementele de comparație sunt caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară. Acestea sunt considerații esențiale în abordarea prin comparația vânzărilor.

Pentru a realiza comparația directă între o proprietate comparabilă vândută și proprietatea evaluată, trebuie luate în considerare posibile corecții ale prețurilor de vânzare ale comparabilelor, cuantificate pe baza diferențelor dintre elementele de comparație. Vor fi aplicate metode cantitative și/sau calitative pentru a analiza diferențele și a estima mărimea corecțiilor.

Principiul substituției arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Criteriile de comparație depind de scopul evaluării și de natura proprietății. **Astfel, pentru terenuri intravilane unitatea tipică de comparație este prețul pe metru pătrat.**

Tehnicile de identificare și cuantificare a corecțiilor se clasifică în două categorii:

a) cantitative:

- analiza pe perechi de date
- analiza statistică
- analiza grafică
- analiza evoluției
- analiza costurilor
- analiza datelor secundare

b) calitative:

- analiza comparațiilor relative
- analiza clasamentului
- interviuri personale

Pentru calculul valorii terenului s-au identificat diferite oferte de vânzare existente pe piața imobiliară specifică (**terenuri intravilane din zona Comunei Andrieșeni și comune limitrofe**).

Ofertele comparabile alese se regăsesc în anexă la raportul de evaluare.

GRILA DATELOR - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restricții legale	fara - intravilan	similar	similar	similar
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	sat Andrieseni, central	Vladeni, periferic- amplasat mai slab	Hlipceni, BT, central- amplasat similar	Hlipceni, BT, central- amplasat similar
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	2.260,00 m ²	3.000,00 m ²	2.500,00 m ²	3.017,00 m ²
	Forma:	rectangulara	rectangulara	rectangulara	rectangulara
	Front stradal total:	80,0 ml	5,0 ml	30,0 ml	30,0 ml
	Raportul dintre front stradal și adâncime:	2 83/100	1/100	36/100	30/100
	Topografie (planitate):	fara denivelari	fara denivelari	fara denivelari	fara denivelari
	Topografie (înclinare):	orizontal	orizontal	orizontal	orizontal
9	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	en el/apa	en el/apa	en el/apa	en el/apa
10	Zonare:	rezidential/comercial	rezidential	comercial	comercial
Pret total (eur)			21.000 €	25.000 €	28.993 €
Pret unitar (euro / m ²)			7,0 €/m ²	10,0 €/m ²	9,6 €/m ²

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatii directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	sat Andrieseni, central	Vladeni, periferic- amplasat mai slab	Hlipceni, BT, central- amplasat similar	Hlipceni, BT, central amplasat similar
	Suprafata	2.260,00 m ²	3.000,00 m ²	2.500,00 m ²	3.017,00 m ²
	Pret total (eur)		21.000 €	25.000 €	28.993 €
	Pret unitar (euro / m ²) - criteriu de comparatie		7,0 €/m ²	10,0 €/m ²	9,6 €/m ²
0	TIPUL COMPARABILEI				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-10%	-10%	-10%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m ²)		-0,7 €/m ²	-1,0 €/m ²	-1,0 €/m ²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		6,3 €/m ²	9,0 €/m ²	8,6 €/m ²
1	DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE				
	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		6,3 €/m ²	9,0 €/m ²	8,6 €/m ²

2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara - intravilan	similar	similar	similar
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru restrictii legale		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		6,3 €/m²	9,0 €/m²	8,6 €/m²
3 CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii de finantare		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		6,3 €/m²	9,0 €/m²	8,6 €/m²
4 CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		6,3 €/m²	9,0 €/m²	8,6 €/m²
5 CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitara		0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Pret ajustat (euro/m²)		6,3 €/m²	9,0 €/m²	8,6 €/m²
6 CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		6,3 €/m²	9,0 €/m²	8,6 €/m²
7 LOCALIZARE				
Localizare	sat Andrieseni, central	Vladeni, periferic-amplasat mai slab	Hlipceni, BT, central-amplasat similar	Hlipceni, BT, central-amplasat similar
Ajustare procentuala		20,0%	0,0%	0,0%
Ajustare unitara pentru localizare		1,3 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		7,6 €/m²	9,0 €/m²	8,6 €/m²
8 CARACTERISTICI FIZICE				
Marime	2.260,00 m²	3.000,00 m²	2.500,00 m²	3.017,00 m²
Forma	rectangulara	rectangulara	rectangulara	rectangulara
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara pentru marime si forma		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Front stradal	80,0 ml	5,0 ml	30,0 ml	30,0 ml
Raport dintre front stradal si adancime	2 83/100	1/100	36/100	30/100
Ajustare procentuala		5%	0%	0%
Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		0,4 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²

Topografie		fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal
Ajustare procentuala			0%	0%	0%
Ajustare unitara pentru topografie			0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice			5%	0%	0%
Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice			0,4 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)			7,9 €/m²	9,0 €/m²	8,6 €/m²
9 UTILITATI DISPONIBILE					
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)		en el/apa	en el/apa	en el/apa	en el/apa
Ajustare unitara pentru utilitati			0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)			7,9 €/m²	9,0 €/m²	8,6 €/m²
10 ZONAREA					
Zonarea		rezidential/comercial	rezidential	comercial	comercial
Ajustare procentuala			0%	0%	0%
Ajustare unitara			0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)			7,9 €/m²	9,0 €/m²	8,6 €/m²
Pret ajustat (euro/m²)			7,94 €/m²	9,00 €/m²	8,61 €/m²
Ajustare totala neta	(absolut)-neta		1,64 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
	(procentual)-neta		26,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta		1,64 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
	(procentual)-bruta		26,0%	0,0%	0,0%

Luand in considerare caracteristicile analizate pentru terenul supus evaluarii, acestuia i-a fost asimilata valoarea ajustata a comparabilei ce i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica si ajustarea totala bruta absoluta cea mai mica), respectiv: Comparabila 3

Suprafata teren proprietate de baza	2.260,00 m ²
Opinie (pret ajustat unitar)	8,61 €/m²
	43,40 lei/m ²
INDICATIA VALORII DE PIATA	19.459 €
teren PROPRIETATE DE BAZA	98.176 lei
Data evaluarii	23.06.2025
Curs lei / eur	5,0453

În urma aplicării criteriilor de comparații au fost identificate o serie de corecții procentuale aplicate comparabilelor astfel încât valoarea acestora să fie ajustată în sensul apropierii de caracteristicile terenului evaluat. Corecțiile au fost estimate de evaluator în baza raționamentului propriu, având ca fundament informații obținute de la agenți imobiliari, prin interviuri personale, date culese din piața imobiliară și alte surse. Corecția privind localizarea are în vedere poziția terenului evaluat raportat la amplasamentul proprietăților comparabile, avându-se în vedere în special atractivitatea potențialilor cumpărători și posibilele utilizări (raționamentul evaluatorului).

Corecțiile aplicate se referă la zonare, acces la teren, utilități, utilizare, fiind aplicate pentru toate comparabilele funcție de specificul acestora. De asemenea, întrucât comparabilele utilizate sunt oferte, acestea au fost diminuate cu un procent reprezentând procentul de negociere specific tranzacțiilor imobiliare din zonă.

Explicații corecții/ajustări aplicate:

Explicarea ajustărilor aplicate în GRILA DE COMPARATII (metoda comparației directe) - TEREN AFERENT PROPRIETĂȚII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tip comparabila	-	oferta	oferta	oferta
		Explicații ajustări:	a fost ajustată negativ cu 10% întrucât comparabila este oferta, iar din analiza de piață, din urmărirea în timp a ofertelor și din informațiile privind tranzacțiile a rezultat că în medie proprietarii negociază aprox. 10% față de prețul afișat în oferte	a fost ajustată negativ cu 10% întrucât comparabila este oferta, iar din analiza de piață, din urmărirea în timp a ofertelor și din informațiile privind tranzacțiile a rezultat că în medie proprietarii negociază aprox. 10% față de prețul afișat în oferte	a fost ajustată negativ cu 10% întrucât comparabila este oferta, iar din analiza de piață, din urmărirea în timp a ofertelor și din informațiile privind tranzacțiile a rezultat că în medie proprietarii negociază aprox. 10% față de prețul afișat în oferte
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
		Explicații ajustări:	nu au fost aplicate ajustări	nu au fost aplicate ajustări	nu au fost aplicate ajustări
2	Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara - intravilan	similar	similar	similar
		Explicații ajustări:	nu au fost aplicate ajustări	nu au fost aplicate ajustări	nu au fost aplicate ajustări
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
		Explicații ajustări:	nu au fost aplicate ajustări	nu au fost aplicate ajustări	nu au fost aplicate ajustări
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
		Explicații ajustări:	nu au fost aplicate ajustări	nu au fost aplicate ajustări	nu au fost aplicate ajustări
5	Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
		Explicații ajustări:	nu au fost aplicate ajustări	nu au fost aplicate ajustări	nu au fost aplicate ajustări
6	Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
		Explicații ajustări:	nu au fost aplicate ajustări	nu au fost aplicate ajustări	nu au fost aplicate ajustări
7	Localizare	sat Andrieseni, central	Vladeni, periferic-amplasat mai slab	Hlipceni, BT, central-amplasat similar	Hlipceni, BT, central-amplasat similar

	Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 20% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 20% mai mici decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	
8	CARACTERISTICI FIZICE				
	Marime Forma	2.260,00 m ² rectangulara	3.000,00 m ² rectangulara	2.500,00 m ² rectangulara	3.017,00 m ² rectangulara
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
	Front stradal Raport dintre front stradal si adancime	80,0 ml 2 83/100	5,0 ml 1/100	30,0 ml 36/100	30,0 ml 30/100
	Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 5% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ inferior proprietatii subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5% mai mici decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
	Topografie	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	en el/apa	en el/apa	en el/apa	en el/apa
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

10	Zonarea	rezidential/co mercial	rezidential	comercial	comercial
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

Valoarea de piață a terenului intravilan, *curți-construcții (asimilat)*, în suprafață de 2260 mp este de:

$V_{\text{piață teren}} = 98.176 \text{ lei (19.459 €)}$
--

4.3. Metoda veniturilor – calculul redevenței minime anuale

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesiunii nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: *“Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.*

$$V_t = R \times N$$

V_t =valoarea terenului actuală (valoarea de piață)

R=redevența

N=numărul de ani (25 ani)

Valoarea minimă a redevenței este de :

Teren intravilan		St=	2.260	mp
Valoare de piață teren			98.176	lei
Perioada recuperare (ani)		25	19.459	€
Redevența/Rentă anuală	3.927,04	lei/an	1,7376	lei/mp/an
	778,36	€/an	0,3444	€/mp/an

4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Aplicând metodele de evaluare adecvate pentru imobilul de evaluat s-au obținut următoarele rezultate:

	LEI	EUR
Metoda comparațiilor directe	98.176	19.459
Metoda cost	n/a	n/a
Metodă venit	n/a	n/a

Analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii:

	Abordarea prin PIATA	Abordarea prin Venit
credibilitate	buna	buna
relevanta	buna	rezonabila
adecvare	buna	rezonabila

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării și a **principiului prudenței**, în opinia evaluatorului **valoarea de piață și chiria/redevența minimă optenabilă** a proprietății imobiliare (**teren 2260mp, sat Andrișeni, Comuna Andrieșeni**) este la data evaluării (23.06.2025):

$V_{\text{teren}} = 98.176$ lei (19.459 €), respectiv 43,40 lei/mp (8,61 €/mp)

$V_{\text{concesiune/închiriere anuală minimă}} = 3.927,04$ lei/an (778,36 €/an)

1,7376 lei/mp/an (0,3444 €/mp/an)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și este o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară sau a construcțiilor nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influențată de T.V.A. (imobil aparținând instituțiilor publice)

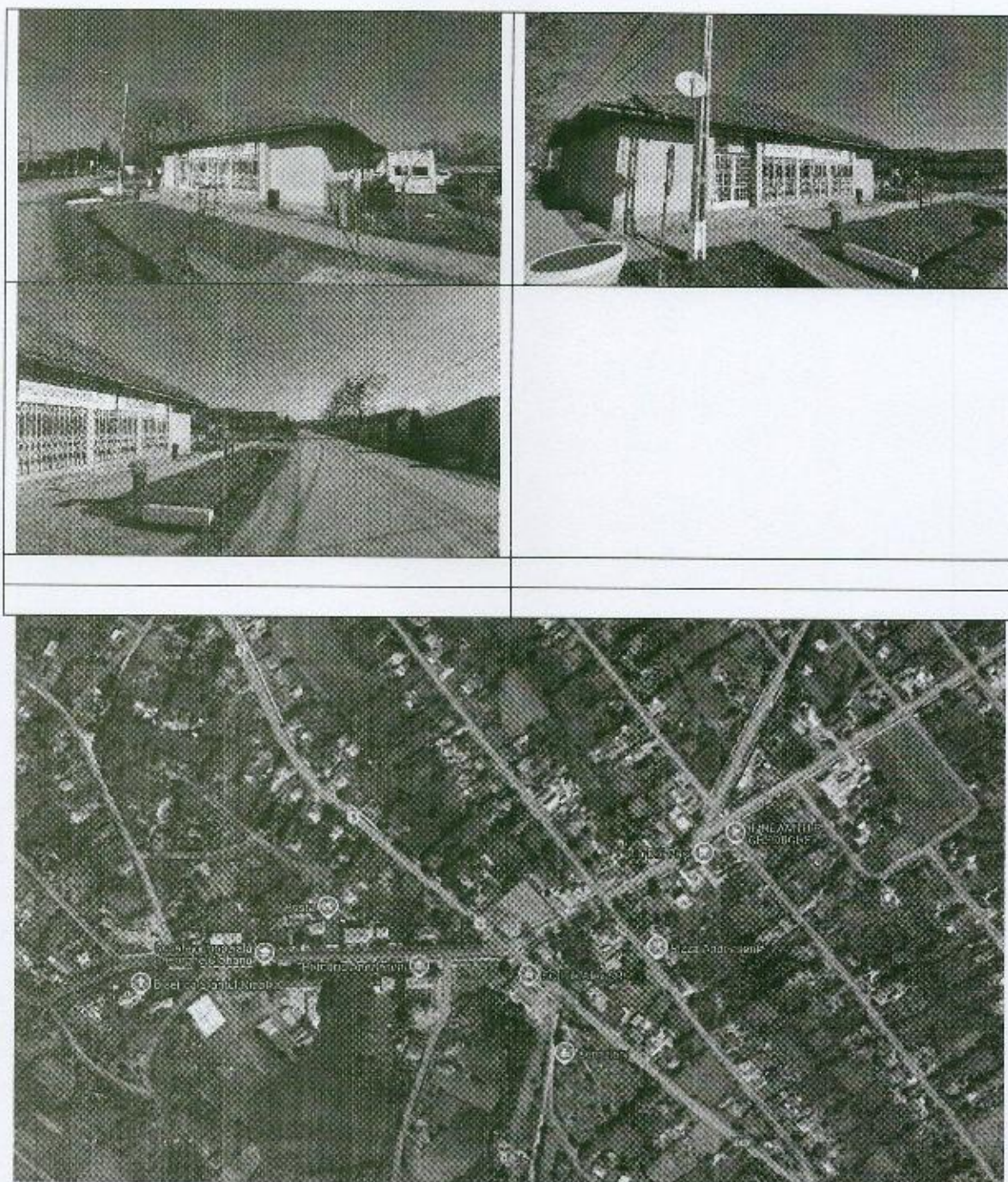
Ing. Ionuț Costin

Evaluator Autorizat ANEVAR



5. Annexe

5.1 – Fotografii ale imobilului



5.2 – Oferte vânzare proprietăți comparabile

publi24.ro

Contul meu

Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele

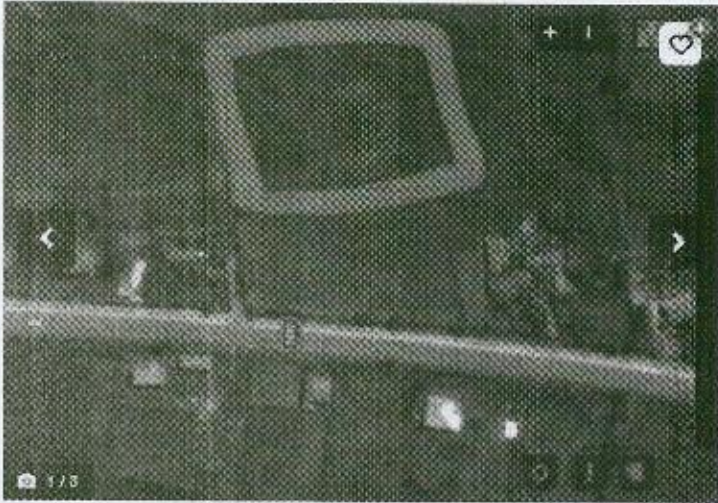
Toate categoriile

Publi24.ro / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren întravilan

Vând teren întravilan**21 000 EUR**

Jess Vladescu

Vădabă din 01/12/2025 9:04:12 PM



1 / 3



Specificații

Descriere

Vând 3000 mp teren întravilan în satul Borșa comuna Vlădeni, județul Iași. Terenul se află într-o zonă frumoasă și liniștită, cu acces la drumul județean 282 C. Dețin titlu de proprietate pe teren. Am parcelat terenul în 3 loturi de 1000mp fiecare. Se poate vândă separat fiecare lot. Preț 7 euro/mp, 7000euro /1000mp. Telefon

Terenul vădabă

**Giorgio Burdea**

Văd toate anunțurile

07-61209267

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Trimite

Distribuie anunțul pe



Teren intravilan în centrul comunei Hârlău
3050 mp

29 000 EUR
negociabil

📍 Botoșani, Hârlău

Validat din 01/09/2025 12:13:17 AM



Specificații

Descriere

Teren intravilan centru comunei Hârlău. Teren intravilan de închiriat sau vânzare cu o suprafață de 3017 mp situat în centrul comunei Hârlău, județul Botoșani. Ideal pentru activitate comercială, spălătorie self service, hală, depozit etc.

Acces asfaltat, utilitățile zonei la limita proprietății, situat în centrul comunei, lângă instituții precum Primăria, Școală, Poliție etc.

De asemenea la nici un minut de teren se găsește un izvor cu apă termală.
La vânzare prețul este de 30000euro accept schimb cu materiale de construcții, cherestea sau lemn de foc!

☎ Telefon validat



Ciprian Chiru

Vezi toate anunțurile

0747441320

Contactează vânzătorul

Bună! Dacă sunteți interesat să aflați mai multe despre această ofertă, vă rugăm să contactați vânzătorul.

Caracteristici: 2939

Adaugă mesaj

Mesaj

Distribuie anunțul pe



publi24.ro

Vinzari

6 EUR

Iasi, Iepureni (Movileni)

Valabil din 5/12/2025 11:36:02 PM



Specificoții

Suprafata terenului	2500 m ²
Front strada:	1
Cod de identificare	1
Numar fronturi	1
Latime drum acces	50

<https://www.publi24.ro/anunturi/mobiliar/de-vanzare/terenuri/teren-pb-casa/anunt/vinzari/3754efed47g7f5264g31fd39fh37d5.html>

1/4

publi24.ro

Descriere emotionala	1
Destinatie	De vacanta
Amenajare strazi	Pietruite
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Telefon, Telefon international
Alte caracteristici	Acces auto, Oportunitati de investitie, Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

teren intravilan in Sat Iepureni, Com. Movileni, Jud. Iasi. 3000 mp la margine de sat. Pe teren se afla 700 mp via 2 nuci Lumina, apa si canalizare trasa pina la casa vecina. Mai multe detalii la telefon.

► Vezi detalii pe romimo.ro

👁 Vizualizări: 1463

🚩 Raportează

📌 Fă ofertă

Anunțuri recomandate

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău Publi24.ro sau creează-ți rapid un cont nou!

Intră în cont /
Înregistrează-te

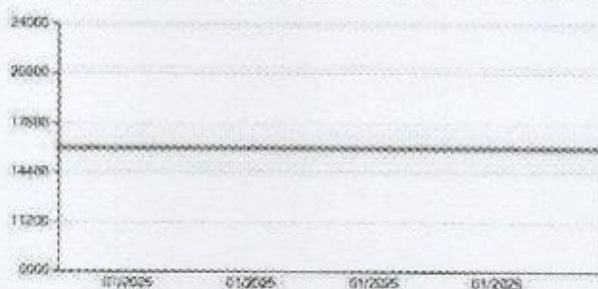
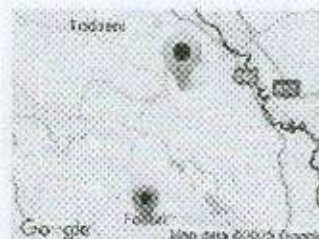
Status: la vanzare din 28 ianuarie 2025, retras la 27 februarie 2025, data curenta: 19 aprilie 2025

Adresa: Focuri, Iasi
Zile in piata: 31 zile
Primul pret solicitat: 16.000 EUR
Ultimul pret solicitat: 16.000 EUR
10 EUR/mp

Sursa: Agentie imobiliara
Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:
Actualizat: Imobiliare.ro - 27.02.2025

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 1.525 mp
Front stradal: 21 m
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: NECONOSCUTA/NU SE APLICA



Evolutia pretului cerut

Conform art. 19 al 4 din Ghidul de Evaluare - GPV 520 (Standardul de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristici fizice conforme cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatie (exclusiv date de contact pentru o verificare independenta). Patele utilizate si tipologia datelor pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Vand teren comuna hlipiceni langa moara

10 EUR

[Botosani, Hlipiceni](#)
[Vezi pe hartă](#)

Vădit din 9/9/2025 7:20:45 PM

Specificații

Descriere

Vand teren 2500 mp2 intravilan , 10 mp2 in comuna hlipiceni sat hlipiceni langa moara

[Vezi detalii pe zillow.ro](#)
[Vizualizări: 12](#)
[Raportează](#)

Fă ofertă

Apasă telefon

Telefon mobil



robert

Vezi toate anunțurile

0728442777

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier](#)

Mesaj

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Vanzare teren

10 300 EUR
negociabil
[Botosani, Iuresti](#)
[Vezi pe hartă](#)

Vădit din 8/15/2025 10:28:32 AM

Specificații

Suprafața terenului: 2060 m²

Descriere

Vand teren intravilan pentru casa, 2060mp, 5 euro mp negociabil, in sat Iuresii, com Todireni, jud Botosani. Altele, suprafata totala: 2060mp

[Vezi detalii pe zillow.ro](#)
[Vizualizări: 7](#)
[Raportează](#)

Fă ofertă

Apasă telefon

Telefon mobil



Paduraru Gheorghe

Vezi toate anunțurile

0702359039

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

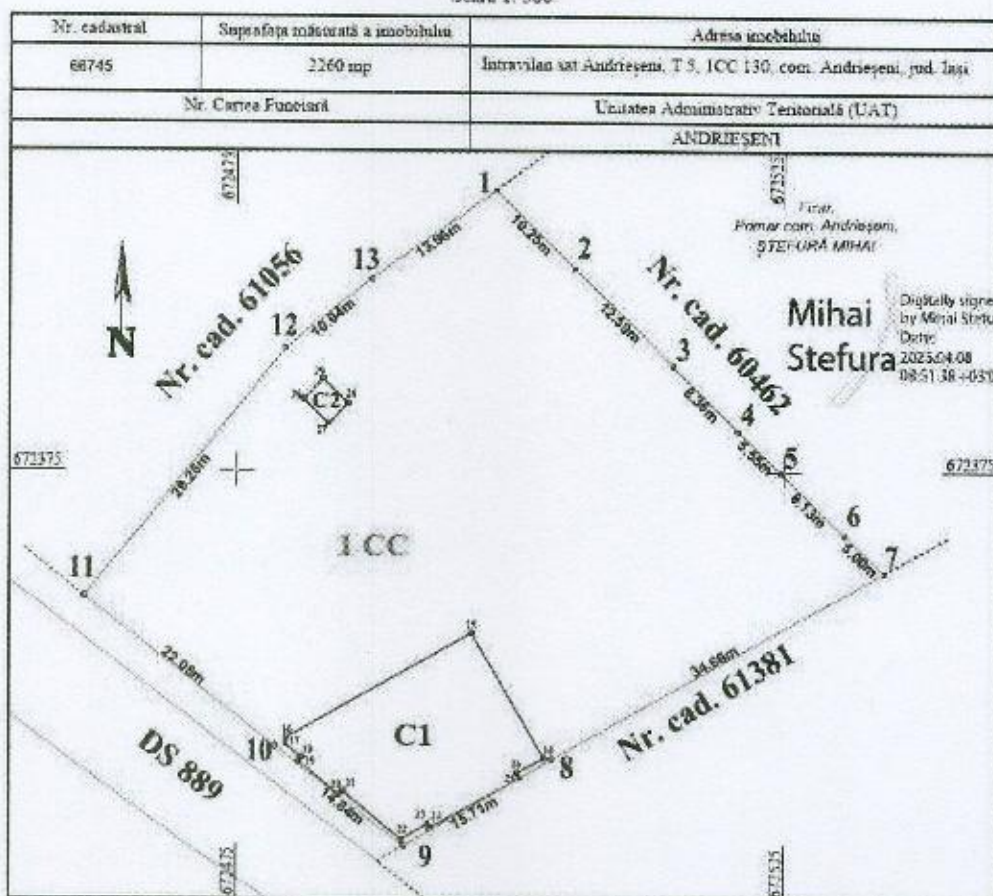
Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1: 500



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața [mp]	Mențiuni
1	CC	2260	Teren îngrămuit cu gard de plasă și stâlpi de fier între punctele 10-11-12-12.1-2-3-4-5-6-7-8
Total		2260	
B. Date referitoare la construcții:			
Cod	Descrierea	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
C1	CAS	236.0	construcție sâmburoasă și social administrativă - magazin, edificat în anul 1969, regim de înălțime parter, suprafață construită de 236 mp, suprafață construită desfășurată de 236 mp;
C2	CA	8.2	construcție anexă - grup sanitar, suprafața construită de 8.2 mp, regim de înălțime parter, suprafață construită desfășurată de 8.2 mp.
Total		244.2	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 2260 mp Suprafața din act = 7400 mp			
Executant PFA FARCAS RADU CONSTANTIN Conținutul prezentei declarații este corect și veridic. Semnătură și parafă		Inspector Confirmați introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătură și parafă	
Data: 04.04.2025 04:10:52 +03:00		Ana-Maria Bumbu 2025.04.2 8:13:57 +03'00'	
		Ștampila BCPI	



Oficiul de Cadastre și Publicitate Imobiliară IAȘI
Biroul de Cadastre și Publicitate Imobiliară Iași

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66745 Andrieșeni

Nr. cartea	76761
Ziua	10
Luna	04
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Iași, UAT Andrieșeni, Loc. Andrieșeni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66745	Din acte: 7.400 Măsurată: 2.260	Teren împrejmuit: intravilan sat Andrieșeni, T. 5, 1 CC 130, comuna Andrieșeni, jud. Iași. Teren împrejmuit cu gard de plâșă și stâlpi de fier între punctele 10-11-12-12-2-2-3-4-5-6-7-8.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76761 / 10/04/2025		
Act Administrativ nr. 35, din 30/11/2010 emis de 4, Consiliul Local Andrieșeni- Hotărârea nr. 35 din 30.11.2010.pdf; Act Administrativ nr. 1718, din 08/04/2025 emis de 5, Primaria Andrieșeni- Adeverința de rol nr. 1718 din 08.04.2025.pdf; Act Administrativ nr. 1, din 08/04/2025 emis de 6, Primaria Andrieșeni - Certificat fiscal nr. 1 din 08.04.2025.pdf; Inserie Sub Semnatura Privată nr. 35, din 30/11/2000 emis de 4, Consiliul Local Andrieșeni- Hotărârea nr. 35 din 30.11.2010.pdf;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA ANDRIEȘENI, CIF:4540704, domeniu public		

C. Partea III. SARCINI

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

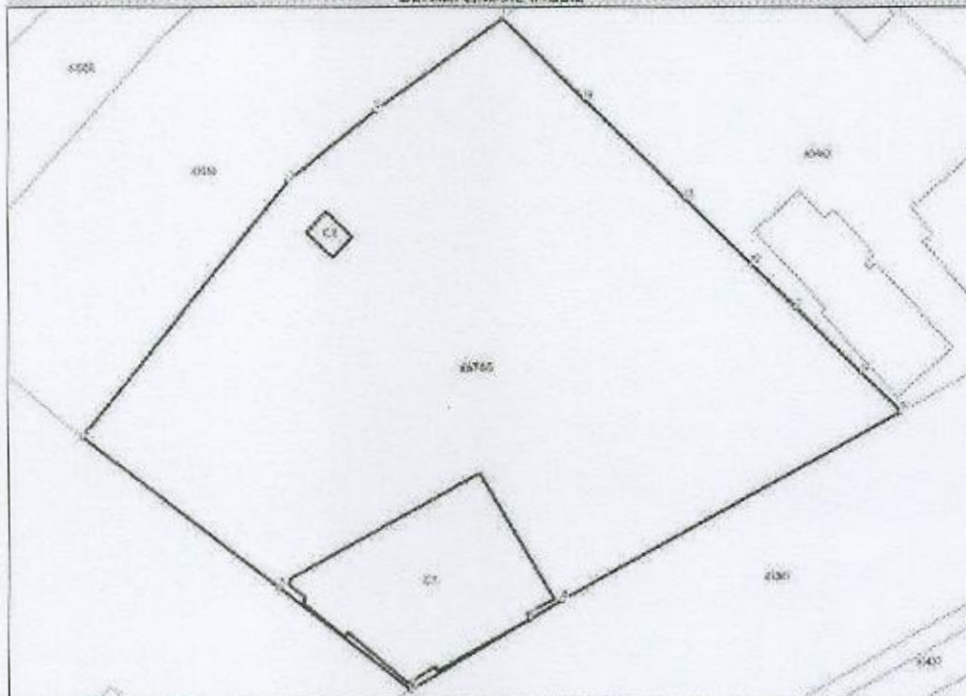
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66745	Din acte: 7.400 Măsurată: 2.260	Intravilan sat Andrieșeni, T. 5, 1 CC 130, comuna Andrieșeni, jud. Iași. Teren împrejmuit cu gard de plasă și stăpîni de fier între punctele 10-11-12-12-1-2-3-4-5-6-7-8.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	Din acte: 7.400 Măsurată: 2.260	5	130	-	parcelă 1 CC (T. 5, 1 CC 130) în suprafață de 2260 mp.

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	66745-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 0 Măsurată: 236	Fără acte	An construit: 1969; S. construită la sol: 236 mp; S. construită desfasurată: 236 mp; C1 - construcție administrativă (magazin), edificată în 1969, suprafață construită de 236 mp, suprafață desfășurată de 236 mp, din cărămidă, acoperis din țiglă, în patru ape, nerocordată la curent, neizolată, H streșină = 5 m, H coamă = 9 m, fără acte;
A1.2	66745-C2	construcții anexa	Din acte: 0 Măsurată: 8,3	Fără acte	An construit: 2000; S. construită la sol: 8,3 mp; S. construită desfasurată: 8 mp; C2 - construcție de anexă-grup sanitar, edificată anul 2000, regim de înălțime parter, suprafață construită de 8,2 mp, suprafață desfășurată de 8,2 mp, din cărămidă, acoperis din tablă, două ape, rocordată la curent, H streșină = 2 m, H coamă = 3 m, fără acte;

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului nr. 679/2016 și Legea 190/2018

Pagina 2 din 3

Țineți-vă la dispoziție pentru informații suplimentare la adresa spay@andrieșeni.ro

Echipa de evaluare I.I.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	13.96
2	3	10.036
3	4	29.261
4	5	22.082
5	6	14.841
6	7	12.292
7	8	3.415
8	9	34.657
9	10	4.997
10	11	8.125
11	12	5.545
12	13	8.357
13	14	12.587
14	1	10.249

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

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

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

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

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

Data soluționării,

28-04-2025

Data eliberării,

_ _ / _ _ / _ _

Asistent Registrator,

Bogdan Constantin Raileanu

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

Pagina 3 din 3

Extrasele pot fi achiziționate online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru concesionarea unui Teren intravilan categoria CC, cu suprafața totală de 2260 mp, amplasat în T5, parcela CC130, înscris în CF 66745, sat Andrieșeni, Comuna Andrieșeni, Județul Iași,

Cuprins

Capitolul I.	
Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat	3
Capitolul II.	
Motive de ordin economic, financiar și social	3
Capitolul III.	
Investiții necesare	3
Capitolul IV.	
Nivelul minim al redevenței	3
Capitolul V.	
Modalitatea de acordare a concesiunii	3
Capitolul VI.	
Durata estimată a concesiunii	3
Capitolul VII.	
Termene previzibile	3
Capitolul VIII.	
Încheierea contractului de concesiune	

Capitolul I. Descrierea obiectivului

Obiectivul este un Teren intravilan categoria CC, cu suprafața totală de 2260 mp, amplasat în T5, parcela CC130, înscris în CF 66745, sat Andrieșeni, Comuna Andrieșeni, Județul Iași.

Obiectivul aparține domeniului public al Comunei Andrieșeni, conform H.C.L. Andrieșeni nr. 35/30.11.2010 privind actualizarea domeniului public și privat al comunei Andrieșeni, județul Iași – poziția nr. 59.

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social

Imobilul propus pentru concesiune, prin redevența ce se va stabili și prin impozitele ce se vor plăti, va constitui sursă de noi venituri la bugetul local al comunei Andrieșeni, fiind un activ ce se află în stare de neutilizare la acest moment.

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea terenului sunt atât atragerea la bugetul Consiliului Local Andrieșeni de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune, cât și crearea unor locuri noi de muncă, atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

Capitolul III. Investiții necesare

Nu sunt necesare investiții.

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Având în vedere activitatea permisă, nivelul redevenței minime propuse este de minim, la suma de 778,37 Euro/an adică suma de 3.927,04 lei/an, la un curs valutar BNR de 5,0263 lei/Euro, conform *Raportului de evaluare Teren intravilan categoria CC, cu suprafața totală de 2260 mp, amplasat în T5, parcela CC130, înscris în CF 66745, sat Andrieșeni, Comuna Andrieșeni, Județul Iași*, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR – ing. Costin Ionuț.

Total redevență minimă anuală propusă: **778,37 Euro/an** adică suma de **3.927,04 lei/an**, la un curs valutar BNR de **5,0263 lei/Euro**,

Redevența se plătește lunar/trimestrial/anual începând cu data încheierii contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Consiliului Local Andrieșeni.

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Imobilul compus din teren se va concesiiona prin atribuire directă, conform:

□ art. 41 din *Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare*;

□ Art. 554 și urm. din Noul Cod civil.

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Durata estimată a concesiunii se propune la **20 ani**, cu posibilitatea prelungirii pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, cu încadrare în prevederile legale aplicabile, referitoare la perioada maximă pentru care poate fi încheiat contractul de concesiune.

Capitolul VII. Termene previzibile

Încheierea contractului de concesiune se va face în termen de maxim 30 de zile de la data adoptării hotărârii Consiliului Local Andrieșeni, conform prevederilor art. 41 din *Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Capitolul VIII. Încheierea contractului de concesiune

Contractul de concesiune se va încheia, în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Primar,
Stefură Mihai





U.A.T. COMUNA ANDRIEȘENI

JUDEȚUL IAȘI

Adresa: Com. Andrieșeni, sat Andrieșeni

Cod postal 707010

Tel.: +40 232 275 880; Fax: +40 232 275 880

C.I.F. 4540704

E-mail: andreieseniprimaria@yahoo.com

Anexa nr. 3 a H.C.L. nr. 52/30.06.2025

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. ____ data data de ____ iulie 2025

Preambul:

Având în vedere următoarele:

- *H.C.L. Andrieșeni nr.52/30.06.2025 privind transmiterea dreptului de concesiune pentru Terenul intravilan categoria CC, cu suprafața totală de 2260 mp, amplasat în T5, parcela CC130, înscris în CF 66745, sat Andrieșeni, Comuna Andrieșeni, Județul Iași, în favoarea doamnei Constantinescu Adriana*

- *Raportul de evaluare Teren intravilan categoria CC, cu suprafața totală de 2260 mp, amplasat în T5, parcela CC130, înscris în CF 66745, sat Andrieșeni, Comuna Andrieșeni, Județul Iași, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR – ing. Costin Ionuț, conform Anexei nr.1;*

- *Procesul-verbal de licitație nr.1/17.01.2025 întocmit de S.C.C. GRADUL 1 - CONSUMCOOP Andrieșeni având ca obiect vânzarea imobilului „Magazin Metal-Chimice, situat în sat Andrieșeni, comuna Andrieșeni, județul Iași, cu Acd=230 mp, proprietatea Societății Cooperative de Consum de Gradul 1-Consumcoop Andrieșeni”;*

- *Solicitarea doamnei Constantinescu Adriana nr. 2955/19.06.2025 prin care solicită „(...) concesionarea terenului în suprafață de 2260 m.p. situat în sat Andrieșeni, comuna Andrieșeni, județul Iași, identificat prin CFNR. 66745”, în calitate de adjudecatar a construcției sus-menționate;*

- *Extrasul de Carte funciară pentru informare nr. 66745 Andrieșeni nr. 76761/10.04.2025;*

- *art. 41 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*

- *Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. ____/____.2025 – U.A.T. Comuna Andrieșeni;*

- *Certificatul de atestare fiscală nr. ____/____.2025 – ANAF.*

I. Părțile contractante

1.1. U.A.T. COMUNA ANDRIEȘENI, cu sediul în localitatea Andreișeni, județul Iași, tel./fax: + 40 232 275 880, +40 232 297 488, e-mail: andrieseniprimaria@yahoo.com, având certificat de înregistrare fiscală nr. 4540704 și conturi deschise la Trezoreria Municipiului Iași, reprezentată legal prin Primar – dl. Mihai ȘTEFURĂ, în calitate Primar, în calitate **CONCEDENT**, pe de o parte,

și

1.2. CONSTANTINESCU ADRIANA, domiciliată în sat ____, comuna Andrieșeni, județul Iași, cod poștal ____, tel.: +40 ____, e-mail: ____, având CNP

2840726222294, identificată cu CI seria ____ nr ____ eliberată de _____ la data de _____, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

Au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea bunul imobil *Teren intravilan categoria CC, cu suprafața totală de 2260 mp, amplasat în T5, parcela CC130, înscris în CF 66745, sat Andrieșeni, Comuna Andrieșeni, Județul Iași*, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, care va constitui *Anexa nr. 1* la contractul de concesiune.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de _____, care va constitui *Anexa nr. 2* la contractul de concesiune.

2.4. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a bunului imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

3. Termenul

3.1. Dura concesiunii este de **20 ani**, începând cu data semnării contractului de concesiune.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 de ani.

4. Redevența

4.1. Redevența este de _____ *lei mp/an*, actualizată în fiecare an cu rata inflației din anul precedent și în conformitate cu alte prevederi în materie.

Valoarea totală a redevenței este de *lei/an*.

4.2. Redevența va fi platită în două tranșe semestriale, până la 31 martie, respectiv 30 septembrie ale fiecărui an.

4.3. Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.2 dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,1% din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.4. Neplata redevenței pentru o perioadă de 90 de zile duce la rezilierea contractului de plin drept a contractului, fără notificare și fără intervenția instanței de judecată, cu toate consecințele ce decurg din aceasta.

4.5. Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.1.2. Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare amenajării terenului, de a îngrădi terenul concesionat, de a executa toate lucrările de instalații și alte lucrări necesare folosirii terenului concesionat, pe cheltuiala sa.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

5.2.3. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, doar în cazurile prevăzute de lege, conform articolului 326 alin. (5) și (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

5.2.4. 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.

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

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

6.1.5. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de lei, în cuantum de 30%, reprezentând o cotă-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate

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

6.1.7. În caz de nerespectare a obligațiilor prevăzute la art. 6.1.5., contractul de concesiune se consideră reziliat de plin drept, aplicându-se în mod corespunzător prevederile art. 1.552 Cod Civil

6.1.8. 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 sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

6.1.9. 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.

6.1.10. Concesionarul va lua toate măsurile în vederea exploatării în condiții optime de siguranță și funcționare a terenului concesionat.

6.1.11. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

6.1.12. Concesionarului îi este interzisă subconcesionarea / închirierea bunului imobil ce face obiectul concesiunii.

6.1.13. Concesionarul este obligat să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, pentru construcțiile realizate, funcție de legislația în domeniu.

6.1.14. Concesionarul este obligat să respecte legile române pe toată durata concesiunii, în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

6.1.15. Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcțiilor organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională, companiilor de gaz, electricitate, apă și canal și alte asemenea.

6.1.16. Concesionarul are obligația întreținerii terenului concesionat și a amenajărilor construite pe acesta, pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune.

6.1.17. Concesionarul are obligația de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.

6.1.18. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, precum și a altor prevederi în vigoare

6.1.19. Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile, degradările, distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

6.1.20. Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

6.1.21. În cazul modificării unilaterale a contractului de concesiune, în condițiile art. 5.2.3. și 5.2.4. din prezentul contract și ale art. 326 alin. (5) și (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

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

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

6.2. Obligațiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

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

6.2.4. Concedentul este obligat să predea imobilul ce face obiectul prezentului contract de concesiune, liber de orice sarcini, în termen de 5 zile de la data semnării contractului, pe bază de proces-verbal.

6.2.5. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu concesionarului, concedentul are obligația să plătească fără întârziere o justă despăgubire.

6.2.6. Justa despăgubire va fi stabilită de către un evaluator independent, în condițiile legii, și va fi asumată de ambele părți, de comun acord.

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

7. Modificarea contractului

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

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

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

7.2.3. 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.

8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, 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; În acest caz, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

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

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea 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) schimbarea destinației spațiilor după concesionare 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 caz de neplată a redevenței pe o perioadă mai mare de 90 de zile de la împlinirea termenelor prevăzute, atrăgând astfel rezilierea de plin drept a contractului de concesiune, fără nicio altă formalitate prealabilă, fără notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești;

i) prin simplul acord de voință al părților, de la data restituirii de către concesionar a bunului imobil concesionat;

8.2. În cazul încetării contractului în situația art. 8 alin.1 lit.b), radierea din cartea funciară se va face în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive (art. 327 alin. (8) Cod administrativ)

8.3. În cazul încetării contractului în situațiile prevăzute la art. 8 alin.1 lit. c) și d), radierea din cartea funciară se va face în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, după caz, conform Art. 327 alin. (8) Cod administrativ.

8.4. În cazul încetării contractului în situația art. 8 alin.1 lit. e), radierea din cartea funciară se va face în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului, conform art. 327 alin. (8) Cod administrativ.

8.5. În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

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

8.7. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

8.8. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. 8.7.

9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

10. Forța majoră

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

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 (cinci) zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 5 (cinci) zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa prevăzută în prezentul contract de concesiune sau la adresa de e-mail, nr. de telefon WhatsApp, menționate în prezentul contract. În cazul în care concesionarul își schimbă adresa de domiciliu, adresa de e-mail, nr. de telefon WhatsApp, după caz, are obligația de a notifica concedentului schimbarea efectuată în termen de maxim 5 (cinci) zile de la data producerii ei.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

12.2. Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

13. Legea aplicabilă contractului

13.1. Contractul va fi interpretat conform legilor din România și se completează în mod corespunzător cu actele normative în vigoare.

14. Protecția și securitatea datelor

14.1 Părțile contractante trebuie să asigure toate măsurile necesare privind protecția și securitatea datelor prelucrate pe toată durata executării contractului, cât și după încetarea acestuia, prin sisteme informatice bine securizate și limitarea/restricționarea accesului la bazele de date existente.

14.2. După încetarea raporturilor contractuale, părțile pot solicita ștergerea sau înapoierea datelor prelucrate ce rezultă din executarea contractului și menționate în regulament, dacă aceste date nu mai sunt necesare.

15. Caracterul confidențial al contractului

15.1. O parte contractantă nu are dreptul fără acordul scris al celeilalte părți:

- de a face cunoscut contractul sau orice prevedere a acestuia unei terțe părți, în afara acelor persoane implicate în îndeplinirea contractului;
- de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de valabilitate a contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea contractului se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii contractului.

O parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la contract, dacă:

- informația era cunoscută părții contractante înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă parte contractantă;
- informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte părți contractante pentru asemenea dezvăluire;
- partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

16. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între concedent și concesionar

16.1. Concesionarul trebuie să exploateze imobilul concesionat în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie.

17. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii. În cazul nostru, bunul de retur este terenul în suprafață de 2.260,00 mp

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

c) bunurile de preluare - bunurile utilizate de concesionar pe perioada concesiunii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care concedentul își poate exprima intenția de a le cumpăra la încetarea concesiunii dacă este cazul, contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însoțită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent

18. Decăderea din drepturi a concesionarului

18.1. Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului.

Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Această sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectivului concesiunii
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectivului concesiunii.

În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

18.2. Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

19. Clauze finale

19.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

19.2. În situația în care, la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

19.3. În cazul în care orice prevedere a prezentului contract este sau devine ilegală, nulă sau inaplicabilă, aceasta nu va afecta legalitatea, validitatea sau aplicabilitatea oricărei alte prevederi a acestuia care, prin urmare, va rămâne în întregime legală, valabilă și aplicabilă. În măsura permisă de lege, orice prevedere ilegală, nulă sau inaplicabilă va fi înlocuită cu o prevedere valabilă, care va implementa scopul comercial și economic al prevederii ilegale, nule sau inaplicabile.

19.4. Semnatarii garantează că au toate împuternicirile necesare semnării valabile a prezentului contract în numele și pe seama părții pe care o reprezintă.

19.5. Prezentul contract de concesiune, împreună cu Anexele nr. 1 și 2, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

19.6. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în trei exemplare, din care două pentru concedent și unul pentru concesionar astăzi ____ iulie 2025, data semnării lui.

CONCEDENT,

U.A.T. COMUNA ANDRIEȘENI

Reprezentată legal prin Primar,
Mihai ȘTEFURĂ

Secretar general,
Ciprian-Dumitru LAZĂR

Biroul achiziții publice,
Narcisa-Iuliana-Andreea ANTON

Vizat CFPP,
Claudiu Constantin BROȘTEANU

Biroul juridic,
Av. Ionuț Sebastian SIDOR

CONCESIONAR,

CONSTANTINESCU ADRIANA S.R.L.

Reprezentată legal prin Administrator,