



**ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI MOGOȘEȘTI**

HOTĂRÂREA N R. 76

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilelor din domeniul public și privat al
Comunei Mogoșești, județul Iași**

Consiliul local al comunei Mogoșești, județul Iași, întrunit în ședința ordinară din data de 26.09.2025, la convocarea Primarului comunei Mogoșești, conform Dispoziției nr. 477 din 19.09.2025;

Având în vedere:

- a) Referatul de aprobare nr. 7751 din 18.09.2025 și proiectul de hotărâre nr. 75 din 18.09.2025 inițiat de către domnul primar, Baraboi Ionel, care este avizat de legalitate de către secretarul general al comunei;
- b) Raportul compartimentului de resort, nr. 7752 din 18.09.2025, din cadrul aparatului de specialitate;
- c) Avizele consultative ale Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Mogoșești, înregistrate la nr. 71 din 25.09.2025, nr.35 din 25.09.2025, respectiv nr. 37 din 25.09.2025;

Analizând temeiurile juridice:

- a) art. 96, alin.(3), art. 108 lit."c", art. 129 alin.(1), alin.(2) lit."c" și alin.(6) lit."b", art. art. 286 alin.(4), art. 287 lit."b", art. 297 lit."c", art. 332 – art. 348, art. 355 art. 362 alin.(3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- b) art. 861 alin.(3) și art. 1777-1823, art. 1824, art. 1829- 1831 din Legea nr. 287/2009 (Noul Cod Civil), republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- c) art. 455 alin.(2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 27, art. 41 alin.(5¹), alin.(6) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de :

- a) Hotărârea Consiliului local Mogoșești nr. 50 din 29.06.2025 privind trecerea în domeniul public al comunei Mogoșești, județul Iași a bunului imobil clădire cabinete medicale - Centrul Medical Mogoșești;
- b) Hotărârea Consiliului local Mogoșești nr. 31 din 30.05.2029 privind însușirea Inventarului domeniului privat al Comunei Mogoșești, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de :

- a) Cererile depuse pentru închirierea unor spații cu destinația de cabinet stomatologic, farmacie umană, cabinet și farmacie veterinară, activități de înfrumusețare, coafură/frizerie, etc;

- b) Rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat proprietăți imobiliare membru titular ANEVAR, Ioniță Ionel, SC GETICA EVALUĂRI, nr. 132 din 15.09.2025, nr. 133 din 15.09.2025 și nr. 134 din 15.09.2025;

În temeiul art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a imobilelor care aparțin domeniului public și privat al Comunei Mogoșești, județul Iași, având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat proprietăți imobiliare membru titular ANEVAR, Ioniță Ionel, SC GETICA EVALUĂRI, nr. 132 din 15.09.2025, nr. 133 din 15.09.2025 și nr. 134 din 15.09.2025, prevăzute în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă *Nota de fundamentare* privind închirierea prin licitație publică a imobilelor din anexa nr. 1, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă *Studiul de oportunitate* privind închirierea prin licitație publică a imobilelor din anexa nr.1, conform anexei nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă *Documentația de atribuire* aferentă demarării procedurii de închiriere a imobilelor care aparțin domeniului public și privat al Comunei Mogoșești, conform Anexei nr. 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Închirierea imobilelor se va face pe o perioadă de 10 ani cu posibilitatea prelungirii prin act adițional în conformitate cu prevederile legale.

Art. 7. Nivelul minim al chiriei care reprezintă prețul de pornire al licitației este de 1,77 euro/m.p./lună.

Art. 8. Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul local.

Art. 9. Primarul comunei Mogoșești, prin compartimentele de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei și pe pagina de internet www.mogosesti-primaria.ro, se va comunica primarului comunei, compartimentelor de resort și Instituției Prefectului-Județul Iași pentru control și legalitate.

Data astăzi, 26.09.2025

Contrasemnează pentru legalitate

Secretarul general al comunei,

Mariana Anton

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
Consilier local, MIHAI BĂDĂRĂU



Hotărârea a fost adoptată în sedinta ordinară din 26.09.2025 cu un număr de 15 voturi "pentru"; 0 voturi "împotriva"; 0 voturi "abțineri" cu participarea a 15 consilieri locali prezenți, dintr-un număr de 15 consilieri în funcție.



**Anexa nr. 1 la Hotărârea
Consiliului Local Mogoșești nr. 76 din 26.09.2025**

N r C rt	Datele de identificare ale imobilului	Suprafa ța de închiria t -mp-	Prețul minim al închirierii -lei/mp/ luna-	Durat a închiri erii -Ani -	Destinația dată bunului	Domeniul public/ privat
1.	Apartament - situat în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, la parter, bloc Casa Agronomului - 3 camere + hol cu suprafața utilă de 61,20 mp și balcon cu suprafața de 2,80 m.p.. Suprafața totală = 64,00 m.p. -nr. carte funciară 60441	64 mp	1,77 euro/m.p./ lună	10 ani	Farmacie umană	Domeniul privat conform HCL nr. 31 din 30.05.2019
2.	Clădire (fostă Brutărie CAP) -situată în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași - 7 camere, 4 WC, 1 hol și 1 debara cu suprafața totală de 162,01 m.p., după cum urmează: 1.Cabinet și farmacie veterinară 27,98 m.p. compus din: -cameră 17,74 m.p. -cameră 6,84 m.p. -debara 3,40 m.p. 2. Activități de tratament și înfrumusețare, coafură/frizerie 85,35 m.p. compus din: -cameră 11,90 m.p. -cameră 11,32 m.p. -cameră 22,28 m.p. -cameră 30,80 m.p. -wc 2,20 m.p. -wc 2,20 m.p. -hol 4,65 m.p. 3. Spații comune 48,68 m.p. din care: -cameră 43,45 m.p.	162,01 mp	1,77 euro/m.p./ lună	10 ani	Cabinet și farmacie veterinară și Activități de tratament și înfrumusețare, coafură/frizeri e	Domeniul privat conform HCL nr. 31 din 30.05.2019

	-wc 2,65 m.p. -wc 2,58 m.p. -nr. carte funciară 62089					
3.	2 Camere - situate în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, Clădire Centrul Medical Mogoșești - 2 camere cu suprafața totală de 27,94 m.p. (19,26 m.p. + 8,68 m.p.) plus cotă parte din spațiile comune (hol, wc și scări) - nr. carte funciară 61856	27,94 mp	1,77 euro/m.p./ lună	10 ani	Cabinet stomatologic	Domeniul public conform HCL nr. 50 din 29.06.2023

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
Consilier local, MIHAI BĂDĂRĂU



Contrasemnează pentru legalitate
Secretarul general al comunei,
Mariana Anton



GETICA EVALUARI

Sat Valea Lupului, Strada Trandafirilor Nr. 80, Judet Iasi

CUI:48666489, J22/2589/2023

Tel: 0726 332 526 E-mail: geticaevaluari@gmail.com

RO40CECEB00030RON2860769 CEC BANK- Sucursala Iasi

RO77TREZ4065069XXX030102 – Trezoreria Municipiului Iasi



GET 132/15.09.2025

Raport de evaluare proprietatea imobiliara de tip

Spațiu nerezidențial

Situat in UAT Mogoșești, Loc. Mogoșești, judet Iasi

Proprietar: COMUNA MOGOȘEȘTI - domeniu privat

Utilizator desemnat: COMUNA MOGOȘEȘTI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil **SC GETICA EVALUARI SRL**, si al destinatarului **COMUNA MOGOȘEȘTI**

SEPTEMBRIE 2025



1 INTRODUCERE

1.1 SINTEZA EVALUARII

Catre: COMUNA MOGOȘEȘTI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaaliat* al proprietății imobiliare de tip "spațiu nerezidențial" situată în UAT MOGOȘEȘTI, Loc. MOGOȘEȘTI, județ Iași, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat.

Structura proprietății este următoarea:

Cladire	NR. CAD	CF	SC (mp)	SD (mp)
APARTAMENT PARTER	357	60441 Mogosesti	64,00 mp	64,00 mp
Total			64,00 mp	64,00 mp

- ✓ Spațiul evaluat pentru concesiune este un apartament situat la parterul unui imobil cu regim de înălțime P+1E, (60441-C1), cu o suprafață construită de 160 mp; spațiul este divizat în spații comune (holuri, balcon, grupuri sanitare etc.) și spații cu destinație administrativă (sală de ședință, birouri, etc.).

PARTER	SU
SALĂ ȘEDINȚE	33,30 mp
BIROU	10,65 mp
HOL	6,50 mp
HOL	3,50 mp
BIROU	7,25 mp
TOTAL SU	61,20 mp
BALCON	2,80 mp
TOTAL SUPRAFAȚĂ	64,00 mp

Scopul evaluării este determinarea unei valori adecvate în vederea închirierii (concesiunii) unui spațiu nerezidențial; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 15.09.2025 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data inspecției este 15.09.2025.

Data evaluării este 15.09.2025.

Data raportului: 15.09.2025.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **COMUNA MOGOȘEȘTI**, - **domeniu privat** asupra amplasamentului.

Imobilul este evaluat **IN IPOTEZA** liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de concesiune a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Clădire	NR. CAD	CF	SC (mp)	SD (mp)	chirie de piață/lună		Chirie de piață anuală	
APARTAMENT PARTER	357	60441 Mogosesti	64,00 mp	64,00 mp	1,77 €/mp/lună	8,98 lei/mp/lună	1.360 €/an	6.894 lei/an
Total			64,00 mp	64,00 mp	8,98 lei/mp/lună		1.360 €	6.894 lei

✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 5.0694 LEI valabil la 15.09.2025.

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR





1.2. CERTIFICAREA

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in societatea comerciala care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele intentionale de evaluare la care s-a aliniat si ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

Firma "SC GETICA EVALUARI SRL" si membrii colectivului sau de evaluatori au incheiat asigurarea de raspundere civila la "OMNIASIG Vienna Insurance Group" S.A.

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR





CUPRINS

1	INTRODUCERE	2
1.1	SINTEZA EVALUARII	2
1.2	CERTIFICAREA	4
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	7
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	7
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	7
2.4	IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.5	TIPUL VALORII	8
2.6	DATA EVALUARII	8
2.7	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	8
2.8	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	9
2.9	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	9
2.9.1	<i>Ipoteze</i>	9
2.9.2	<i>Ipoteze speciale</i>	11
2.10	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
2.11	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	11
2.12	MONEDA RAPORTULUI SI MODALITATI DE PLATA	12
3	PREZENTAREA DATELOR	13
3.1	DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE	13
3.1.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	13
3.1.2	<i>Descrierea zonei</i>	13
3.2	DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE	14
3.3	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEI	14
3.4	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	14
3.4.1	<i>Descrierea construcției</i>	14
4	ANALIZA PIETEI	16
4.1.1	<i>Definirea pietei</i>	16
4.1.2	<i>Delimitarea si identificarea pietii</i>	16
4.1.3	<i>Analiza cererii</i>	16
4.1.4	<i>Analiza ofertei</i>	17
4.1.5	<i>Analiza interactiunii dintre cerere si oferta</i>	17
4.1.6	<i>Estimarea absorbtiei in piata a proprietatii subiect</i>	18
5	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	19
5.1	CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	19
5.2	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER	19
5.3	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSTRUIT	19
5.4	CONCLUZII CMBU	20
6	EVALUAREA PROPRIETATII	21
6.1	ABORDARI, ALEGEREA METODELOR	21
6.1.1	<i>Abordarea prin piata – evaluarea amplasament: spatiu nerezidential</i>	21
6.1.2	<i>Abordarea prin venit</i>	22
6.1.2.1	<i>Analiza prețurilor privind chiriile pe piața imobiliară nerezidentială din MOGOȘESTI</i>	22
6.1.3	<i>Abordarea prin cost</i>	24

Calcul efectiv.....	25
7 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	26
7.1 REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI.....	26
8 ANEXE.....	27
8.1 FOTOGRAFII	27
8.2 BIBLIOGRAFIE	28
8.3 OFERTE.....	28
8.4 ACTE.....	31



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. GETICA EVALUARI S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala 48666489

Registrul Comertului sub nr. J22/2589/2023

Sediul social: sat Valea Lupului, str. Trandafirilor nr. 80, com. Valea Lupului, judet Iasi

Telefon: 0726332526

E-mail: geticaevaluari@gmail.com

Evaluator EPI, EBM – ec. Ioniță Ionel. Membru titular ANEVAR.



2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de COMUNA MOGOȘEȘTI

Utilizatorul prezentului raport de evaluare este COMUNA MOGOȘEȘTI.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea unei valori adecvate în vederea concesiunii proprietății; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață, în conformitate cu prevederile HG 884/2004.

2.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară formată din:

Cladire	NR. CAD	CF	SC (mp)	SD(mp)
APARTAMENT PARTER	357	60441 Mogosesti	64,00 mp	64,00 mp
Total			64,00 mp	64,00 mp

Accesul se realizeaza din drum asfaltat.

Amplasamentul se afla situat in UAT MOGOȘEȘTI, Loc. MOGOȘEȘTI, judet Iasi, judet Iasi, zona centrală, alături de Primăria MOGOȘEȘTI și Scoala Gimnazială MOGOȘEȘTI.

Cladirea are regim de inaltime P+1, pe fundatie din beton, structura si inchideri perimetrare din cărămidă, acoperis tip sarpana acoperit cu tablă;

Finisajele sunt medii, tâmplăria exterioară din PVC si geam termopan, tâmplăria interioară din lemn pardoseli acoperite cu gresie în unele încăperi și cu linoleu în alte încăperi, peretii tencuiti si vopsiti cu vopsea lavabila, instalatiile electrice si sanitare sunt functionale.

Starea tehnica a cladirii este medie.

Proprietatea nu este supradimensionata, fiind in conformitate cu standardele actuale de dimensiune si dotarile specifice acestui tip de spatiu- constructii administrative si social culturale.

Titlul de proprietate este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liberă de sarcini.



2.5 Tipul valorii

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru concesionare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare IVS Cadru general:

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

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor formate din:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2025:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- SEV 233 Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
- GEV 500 Estimarea valorii impozabile a clădirilor
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 - Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii, al utilizatorului desemnat.

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6 Data evaluării

Data inspecției este 15.09.2025.

Data evaluării este 15.09.2025.

Data predării evaluării e 15.09.2025.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii SEPTEMBRIE 2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Limitele proprietății au fost identificate în baza planurilor și indicațiilor reprezentantului clientului. Evaluarea se bazează pe ipoteza că această identificare a fost efectuată corect, iar dacă această ipoteză se dovedește a fi eronată evaluarea trebuie revizuită.

2.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 15.09.2025 de catre evaluator autorizat in prezenta clientului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client si a identificat activul impreuna cu reprezentantul clientului.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, caracteristicile proprietății).

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii SEPTEMBRIE 2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

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



2.8 Natura și sursa informațiilor care se va baza evaluarea

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografiade specialitate;
- **COMUNA MOGOȘEȘTI**– pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.multecase.ro, [google maps](http://google.maps), etc.;

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, opinia evaluatorului fiind în concordanță cu acestea.

2.9.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul de evaluare și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către banca și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Nu se poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;



- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu își asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Extras de Carte Funciară pentru informare actualizat.
- Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.
- Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data inspecției. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de

evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

2.9.2 Ipoteze speciale

Ipoteze speciale sunt ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piața într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Pentru evaluarea subiectului evaluării nu au fost utilizate ipoteze speciale.

Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

Nu e cazul. Proprietatea e conformă cu actele și cu utilizarea sa.

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru utilizatorul desemnat și scopul declarat. Partii sau întregul raport de evaluare nu pot fi folosite în alte scopuri fără acordul prealabil al evaluatorului.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al SC GETICA EVALUARI SRL cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

2.11 Declarația conformității evaluării cu Standardele de evaluare ANEVAR

Subsemnatul, Ioniță Ionel, în calitate de evaluator, declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025 și ipotezele și ipotezele speciale enumerate în prezentul raport.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, în calitate de beneficiar și destinatar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru proprietarii proprietății, în calitate de beneficiar

și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2.12 Moneda raportului si modalitati de plata

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 5.0694 LEI pentru 1 EUR la data de 15.09.2025, conform BNR.

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

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

2.13 Factori de mediu și de guvernanta (ESG)

Prezenta evaluare a luat în considerare aspectele legate de factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG) doar în măsura în care aceștia au un impact direct și cuantificabil asupra valorii de piață a proprietății și sunt evidențiate în documentația tehnică sau juridică pusă la dispoziția evaluatorului, sau sunt perceptibile vizual la inspecția proprietății și influențează deciziile participanților pe piață.

3 PREZENTAREA DATELOR



3.1 Date despre aria de piața, oras, vecinătăți și amplasare

3.1.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Date generale

Comuna Mogoșești este situată în partea sudică a județului Iași și face parte din zona de câmpie a Moldovei. Din punct de vedere administrativ, comuna este alcătuită din patru sate: Mogoșești (reședința comunei), Budești, Hadâmbu și Mânjești. Codul poștal al localității este 707330, iar codul SIRUTA este 98113.

Localitatea beneficiază de poziționarea relativ apropiată de municipiul Iași, reședința județului, ceea ce îi conferă acces la infrastructura și serviciile urbane. Accesul se realizează pe drumuri județene și comunale, cu legături directe către rețeaua principală de transport a județului. Relieful este predominant de șes și piemont, caracterizat prin terenuri agricole și intravilane cu potențial de dezvoltare.

Din punct de vedere demografic, comuna are o populație stabilă, specifică mediului rural, cu tendințe de migrație către centre urbane. Administrația locală este asigurată de Primăria Mogoșești și Consiliul Local, instituții implicate activ în dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor publice. În ultimii ani s-au derulat proiecte de investiții în infrastructură sportivă și culturală, inclusiv modernizarea bibliotecii publice și amenajarea unor obiective cu caracter comunitar.

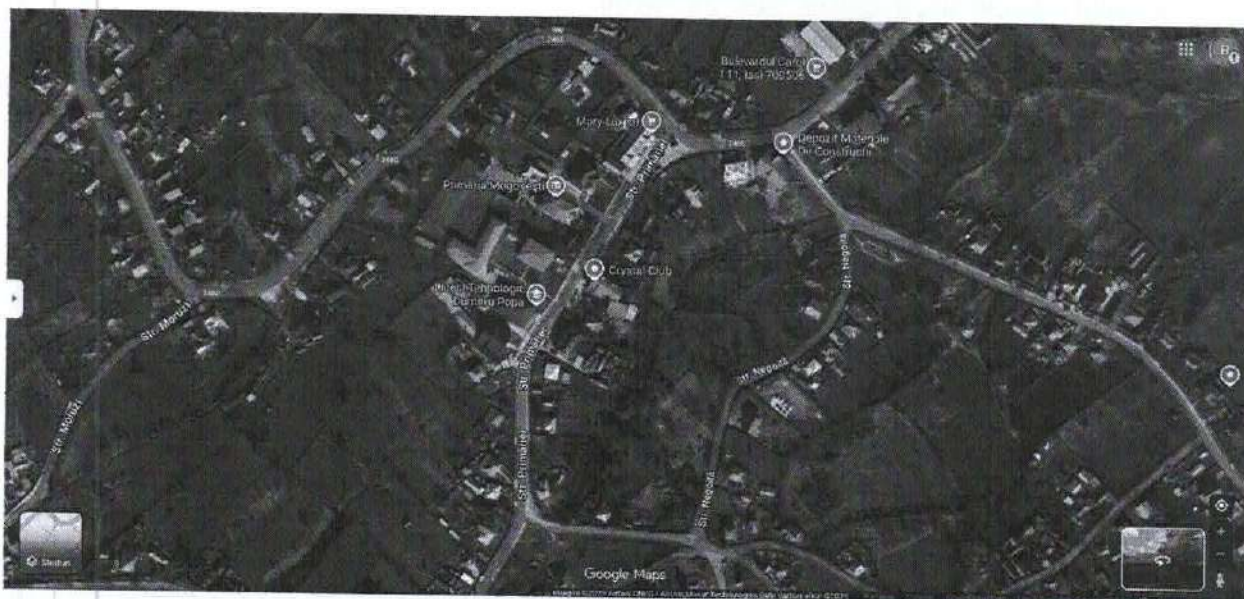
Date specifice

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

3.1.2 Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată se află într-o zonă centrală, social culturală și rezidențială, cu case de locuit cu regim de înălțime P, P+1 având suficiente magazine cu alimente proaspete (Hipermarket, magazine mixte), acces facil la proprietate și mijloace de transport în comun la o distanță relativ mică. Accesul se realizează și pietonal, drum asfaltat.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:





3.2 Descrierea situației juridice

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip "spațiu nerezidențial" situată în COMUNA MOGOȘEȘTI, sat MOGOȘEȘTI, județ Iași.

Structura proprietății este următoarea:

Cladire	NR. CAD	CF	SC (mp)	SD (mp)
APARTAMENT PARTER	357	60441 Mogosesti	64,00 mp	64,00 mp
Total			64,00 mp	64,00 mp

- ✓ Spațiul supus concesionării face parte dintr-un imobil-spațiu nerezidențial-, construcție cu regim de înălțime P+1E, realizată pe fundații din beton, compartimentări din cărămidă;
- ✓ spațiul dispune de toate utilitățile aferente acestui tip de imobile: apa, canalizare, electricitate; încălzirea se realizează cu ajutorul sobei pe lemne;
- ✓ spațiul este divizat în spații comune (holuri, balcoane, grupuri sanitare etc.) și spații cu destinație administrativă (birouri, sală de ședință, etc.).
- ✓ Este compus din:

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă (mp)
1	Sală ședințe	33,3
2	Birou	10,65
3	Hol	6,5
4	Hol	3,5
5	Birou	7,25
Total suprafață utilă		61,2
6	Balcon	2,8
TOTAL		64

Dreptul de proprietate este **deplin** al **COMUNA MOGOȘEȘTI, - DOMENIU Privat** asupra bunului imobiliar prezentat mai sus.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

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

Amplasamentul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

3.3 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată este formată din: construcție administrativă și social culturală

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonală**, zona mediana a satului MOGOȘEȘTI.

3.4 Descrierea amplasamentului

Imobilele analizate sunt situate în zona mediana, comercial/rezidențială a satului MOGOȘEȘTI.

Terenul este unul bun de fundații, fără tasări periculoase pentru construcții și instalații, nu există pericolul alunecărilor de teren sau al inundațiilor și nici izvoare subterane.

3.4.1 Descrierea construcției

Cladirea are regim de înălțime P+1, pe fundație din beton, structura și închideri perimetrice din cărămidă, acoperis tip șarpanta acoperit cu tablă de tip lindab;

Finisajele sunt medii, tâmplăria exterioară din PVC și geam termopan, tâmplăria interioară din lemn pardoseli acoperite cu gresie în unele încăperi și cu linoleu în alte încăperi, peretii tencuiți și vopsiți cu vopsea lavabilă; instalațiile electrice și sanitare sunt funcționale. Încălzirea se realizează cu ajutorul sobei pe lemne;

Starea tehnică a clădirii este medie.

Proprietatea nu este supradimensionată, fiind în conformitate cu standardele actuale de dimensiune și dotările specifice acestui tip de spațiu.





4 ANALIZA PIETEI

4.1.1 Definirea pieței

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și oferta și la alți factori de stabilire a pretului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară nerezidențială din COMUNA MOGOȘEȘTI se caracterizează prin dezechilibru între cererea competitivă și oferta solvabilă, în favoarea ofertei. Factorii ce influențează dezechilibrul creat pe piața imobiliară sunt de natură economică și socială: puterea de cumpărare a populației ieșene, lipsa creditelor bancare, accesul greu la credite ipotecare, banii veniți de la forța de muncă ce activează în alte țări decât România.

4.1.2 Delimitarea și identificarea pieții

Având în vedere că avem de evaluat un spațiu nerezidențial, vom avea aceste criterii în delimitarea și identificarea pieței.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonala**, specifică, localizată geografic în zona mediana a Satului MOGOȘEȘTI, jud. Iasi.

Aria pieții – aria pieții imobiliare analizată se limitează la zona nerezidențială, judet Iasi.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este medie, atât datorită situației economice o piață bancară restrictivă.

În prezent, piața imobiliară din MOGOȘEȘTI se caracterizează prin stagnare de preturi. Momentan cererea este cea care dictează direcția pieței imobiliare și nu oferta.

Piața imobiliară analizată va fi cea nerezidențială, iar din punct de vedere al caracteristicilor proprietății avem următoarele:

- proprietate imobiliară în conservare;
- baza de clienți a acestei pieți o constituie persoanele cu venituri medii care pot apela la un credit ipotecar sau au afaceri proprii;
- construcția nu este nouă, anul edificării acesteia PIF 1980, însă renovată recent;
- proprietăți echivalente disponibile sunt cele din judetul Iasi.

4.1.3 Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază dezvoltarea economică a loc. MOGOȘEȘTI.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți rezidențiale.

Factorii ce influențează cererea sunt:

- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt medii, cheltuielile pentru achiziționarea acestui tip de proprietate fiind medii;
- Raportul între proprietari și chiriași: locuințele în zona analizată sunt locuite de către proprietari, însă există și un număr relativ mic de case închiriate.

- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăsprit. Pentru a contacta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o casă să aibă venituri cu mult peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedenți;
- Planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare a zonei - planul urbanistic permite construirea de locuințe în regim de înălțime P+M, P+2E, P+2E+M .
- Disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale: în zona se găsesc transport: linii de autobuze, microbuze, unități de învățământ, biserică;
- Grad de poluare: rezultatele înregistrate evidențiază nivelul redus al poluării.

În momentul de față cererea relativ constantă, piața fiind a cumpărătorului, dar spațiile se tranzacționează, mai ales cele cu vază sau cautare.

4.1.4 Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Tendința de înrăutățire a mediului economic va influența și activitatea în acest domeniu imobiliar astfel încât este de așteptat ca în perioada următoare să se simtă o înghețare pe piața imobiliară comercială.

Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a:

- stocului de produs finalizat, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate (au atins gradul de ocupare și nivelul chiriilor din piața specifică);
- proprietăți similare în curs de dezvoltare (stadiul incipient al dezvoltării construcției, finalizarea lor implicând un timp relativ scăzut);
- proprietăți similare planificate în aria de piață (în stadiul de proiect și care au șanse de finalizare).
- În acest caz e vorba de spații cu suprafețe mici ca și suprafețe utile.

La ofertele de vânzare se observă o constantă a prețurilor indiferent de locație datorită nivelului mediu al tranzacțiilor.

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Centru, Iasi, Iasi	Podu Ros, Iasi,	apropierea Palas Mall
15.09.2025	15.09.2025	15.09.2025
23,00 mp	16,20 mp	16,50 mp
713 €	502 €	500 €
31,00 €/mp	30,99 €/mp	30,30 €/mp

Ofertele detaliate sunt prezentate în anexe.

4.1.5 Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o **pieță a cumpărătorului**. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

În mod uzual, achiziția unor proprietăți imobiliare se face datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate. În aceste condiții, spațiile comerciale noi vor deveni și mai inaccesibile, mai ales la prețurile actuale, iar perspectiva unor noi dezvoltări va fi practic nulă.

4.1.6 Estimarea absorbției în piața a proprietății subiect

Având în vedere proprietatea subiect, aceasta fiind situată într-o zonă de dezvoltare rezidențială accentuată unde cererea este constantă, nu se pune problema unei eventuale valorificări, deoarece clienții sunt pentru această zonă, spațiul fiind privit mai mult ca o investiție pe termen lung.





5 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

5.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

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

1. **Permisă legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).
3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. **Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

5.2 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber s-au avut în vedere **faptul ca zona e una în plină dezvoltare.**

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului liber este nerezidentială.

5.3 Cea mai bună utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU proprietatea imobiliară:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă.

Menționăm faptul că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări rezidențiale susțin această utilizare.

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului construit o constituie – teren cu destinație nerezidentială.

5.4 Concluzii CMBU

Din analiza CMBU prezentată la capitolul 5.2. rezultă că terenul considerat liber are valoare reziduală maximă dacă pe el se află construită ***spatiu nerezidential-construcție administrativă și social culturală***.

Din datele prezentate la capitolele 5.2 și 5.3, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare nerezidențială;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă deoarece din valoarea de piață rezultă cea mai mare valoare comparativ cu imobilele la care apar cheltuieli de conversie.



6 EVALUAREA PROPRIETATII



6.1 Abordari, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare au fost utilizate 3 abordări:

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

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

2. Abordarea prin venit: concluziile au fost realizate pe baza cuantumurilor chiriilor, ratei de capitalizare calculată în urma mai multor tranzacții similare pentru același tip de proprietate. S-a luat în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și s-a estimat valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea convertește venitul anual în valoarea proprietății, într-o singură etapă, divizând venitul anual estimat printr-o rată adecvată de capitalizare.

3. Abordarea prin cost: : ofera o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumparator nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin construire.

Pentru estimarea costurilor clădirii s-a folosit metoda costurilor segregate care utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii. S-a calculat un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție, plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață utilă.

Costul total al clădirii este estimat prin însumarea costurilor pentru diferitele componente ale clădirii. Apoi, sunt estimate deprecierile din cauza uzurii fizice, neadecvării funcționale și deprecierii economice și scăzute din costul de înlocuire al structurii.

6.1.1 Abordarea prin piața – evaluarea amplasament: spațiu nerezidențial

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Elemente de comparație: caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietățile imobiliare. *Proprietățile comparabile diferă de cea evaluată prin condițiile de piață, localizare, dimensiuni, caracteristicile fizice – vârstă, finisaje.*

Criteriul de comparație: pentru clădire criteriul de comparație ales îl constituie *prețul total (valoare oferta/tranzacție a proprietății comparabile).*



Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare îmbunătățiri interne.

Amplasamentul este construit la Cea Mai Buna Utilizare a sa.

Avand in vedere specificul cladirii, nu a fost posibila aplicarea acestei metode, deoarece nu au fost gasite tranzactii de acest gen pe piata, iar valoarea obtinuta nu ar fi una ce ofera imaginea reala si adecvata a pietii.

6.1.2 Abordarea prin venit

Metoda capitalizării directe este o metodă de evaluare bazată pe venit, prin care venitul anual estimat se convertește în valoarea proprietății. Convertirea s-a realizat într-o singură etapă, prin divizarea venitului anual estimat printr-o rată adecvată de capitalizare.

Conform celei mai bune utilizări, proprietatea va genera un venit maxim în cazul utilizării imobilului în scop rezidențial.

Participația care se evaluează este dreptul deplin de proprietate/proprietatea liberă, care include toate atributele specifice.

Esența metodei capitalizării directe constă în faptul că valoarea bunului imobiliar este exprimată prin raportul între venitul net din exploatare generat de proprietate și rata totală de capitalizare:

$$V = VNE / Ro$$

Rata de capitalizare este determinată în baza următoarelor tehnici, ce depind de cantitatea și calitatea informațiilor diverse:

- Obținută din vânzările comparabile;
- Obținută din multiplicatorii venitului brut efectiv și ratele venitului net;
- Rata medie ponderată a componentelor teren și construcții.

6.1.2.1 Analiza prețurilor privind chirile pe piața imobiliară nerezidențială din MOGOSESTI

Prețurile de vânzare ale imobilelor a stagnat mult în ultimii ani, iar tot mai mulți proprietari, care nu sunt presați să vândă, preferă să își închirieze vilele ceea ce a determinat creșterea numărului de oferte pe piață.

Factorii ce influențează nivelul chiriei:

- **gradul de ocupare** conform datelor de pe piața imobiliară comercială în cazul spațiilor nerezidențiale este cuprins în intervalul 80-95%. Gradul de ocupare este influențat de durata de expunere pe piață a imobilului, neplata chiriei la timp.
- **amplasamentul** favorabil sau mai puțin favorabil: zona rurală este o zonă relativ căutată pentru închirierea imobilelor de către investitori în special, datorită prețurilor scăzute din această zonă;
- **dotările și finisajele** existente: la închirierea proprietăților contează dacă acestea sunt mobilate sau nu, dacă finisajele sunt superioare sau moderne, dacă imobilele sunt dotate cu centrale termice, aer condiționat, alte sisteme și instalații necesare și cerute pe piață.

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	Jud. Iasi, UAT Mogosesti, Loc. Mogosesti	Centru, Iasi, Iasi	Podu Ros, Iasi,	apropierea Palas Mall
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/OFERTEI	15.09.2025 64,00 mp	15.09.2025 23,00 mp	15.09.2025 16,20 mp	15.09.2025 16,50 mp
2	PREȚ CHIRIE EURO	€	713 €	502 €	500 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	Chirie €/mp	31,00 €/mp	30,99 €/mp	30,30 €/mp
4	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin

	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		31,00 €/mp	30,99 €/mp	30,30 €/mp
5	RESTRICTII LEGALE	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		31,00 €/mp	30,99 €/mp	30,30 €/mp
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		31,00 €/mp	30,99 €/mp	30,30 €/mp
7	CONDIȚII DE INCHIRIERE/CONCESIONARE	obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		31,00 €/mp	30,99 €/mp	30,30 €/mp
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	sept.25	oferta recenta	oferta recenta	oferta recenta
	Ajustare %		-15,0%	-15,0%	-15,0%
	Ajustare absolut		-4,7 €	-4,6 €	-4,5 €
	Preț ajustat (euro/mp)		26,35 €/mp	26,34 €/mp	25,76 €/mp
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt de -15%.			
9	LOCALIZARE	Jud. Iasi, UAT Mogosesti, Loc. Mogosesti	superior	superior	superior
	Ajustare %		-45,0%	-45,0%	-45,0%
	Ajustare absolut		-11,9 €	-11,9 €	-11,6 €
	Preț ajustat (euro/mp)		14,49 €/mp	14,49 €/mp	14,17 €/mp
	Justificare ajustare	COMPARABILELE SUNT NET MAI BINE LOCALIZATE SI AU FOST AJUSTATE NEGATIV CU -25%			
10	ACCES	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		14,49 €/mp	14,49 €/mp	14,17 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
11	FINISAJE	cladire veche	SUPERIOARE	SUPERIOARE	SUPERIOARE
	Ajustare %		-50%	-50%	-50%
	Ajustare absolut		-7,2 €	-7,2 €	-7,1 €
	Preț ajustat (euro/mp)		7,25 €/mp	7,24 €/mp	7,08 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele au finisaje superioare fata de subiectul evaluat, astfel incat comparabilele au fost ajustate negativ cu -50%			
12	SUPRAFAȚA	64,00 mp	23,00 mp	16,20 mp	16,50 mp
	Ajustare %		-50%	-50%	-50%
	Ajustare absolut		-3,6 €	-3,6 €	-3,5 €
	Preț ajustat (euro/mp)		3,62 €/mp	3,62 €/mp	3,54 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
13	UTILITĂȚI DISPONIBILE	INVERTOARE, CILER	TOATE	TOATE	TOATE

Ajustare %	fosa, pompe de caldura	-50,0%	-50,0%	-50,0%
	Ajustare absolut	-1,8 €	-1,8 €	-1,8 €
Justificare ajustare	comparabilele au toate utilitatile, fata de subiect, astfel incat comparabilele sunt ajustate negativ			
Preț ajustat (euro/mp)		1,81 €/mp	1,81 €/mp	1,77 €/mp
15 UTILIZARE	sp com	SP medical	SP medical	SP medical
Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Preț ajustat (euro/mp)		1,81 €/mp	1,81 €/mp	1,77 €/mp
Justificare ajustare	deoarece comparabilele 1,2 si 3 sunt birouri, au fost ajustate negativ			
Ajustarea netă	absolut	-24,5 €	-29,2 €	-28,5 €
Ajustarea netă	procentual	-79%	-94%	-94%
Ajustarea brută	absolut	24,54 €	24,53 €	23,99 €
Ajustarea brută	procentual	79%	79%	79%
Valoare chirie unitară, apartament	1,77 €/mp/lună	1,81 €/mp	1,81 €/mp	1,77 €/mp
	8,98 lei/mp/lună			
Valoare totală lunar, apartament	575 lei/lună			

6.1.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Nu se vor aplica deprecieri economice/externe.

Având în vedere caracteristicile clădirii analizate, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- **Stabilirea costului de reconstrucție total** prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-construcitive și gradul de dotare a clădirii la nivelul prețurilor actuale;
- **Stabilirea costului de reconstrucție pentru lucrările efectuate** până la aducerea la stadiul actual de finalizare, prin estimarea unui deviz pe categorii de lucrări;
- Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea **deprecierii cumulate**.
Conform definițiilor:

📖 Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura și planuri și calitate de manopera și îngloband toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

📖 Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

📖 Deprecierea- reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metoda se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metoda sunt:

- ✓ uzura fizică -este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca și nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat creșterea de valoare rezultata) și nerecuperabila (se

refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- ✓ neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesită adăugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- ✓ depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Calcul efectiv

- ✓ Date constructive conform planșei anexa
- ✓ Alte aspecte: Conform descrierii proprietății imobiliare
- ✓ Este efectuat în fișele anexate:

Baza valorilor estimate pentru construcție este „Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe” – procentual și valoric editat de către Editura MATRIX ROM București, 2018 și sau „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, București, 2018. Prin această procedură se estimează un deviz general orientativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-construcitive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Această metodă nu a fost folosită de către evaluator deoarece valoarea obținută nu ar fi una ce oferă imaginea reală și adecvată scopului evaluării.

Astfel, în opinia evaluatorului, în urma aplicării metodei de evaluare prin comparații a chiriilor de piață, valoarea chiriei obținabile pe imobil este:

Clădire	NR. CAD	CF	SC (mp)	SD (mp)	chirie de piață/lună		Chirie de piață anuală	
APARTAMENT PARTER	357	60441 Mogosești	64,00 mp	64,00 mp	1,77 €/mp/lună	8,98 lei/mp/lună	1.360 €/an	6.894 lei/an
Total			64,00 mp	64,00 mp	8,98 lei/mp/lună		1.360 €	6.894 lei



7 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, logica, raționamentele și metodele aplicate, au condus la rezultate concludente.

Cantitatea și calitatea informațiilor:

Cantitatea și calitatea informațiilor avute la dispoziție în analiză este considerată suficientă pentru aplicarea abordării prin piață.

Opinia evaluatorului:

În urma reconcilierii valorilor obținute prin aplicarea metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare, amplasată la adresa mai sus menționată, la data de 15.09.2025, exclusiv în condițiile menționate în raport, este valoarea estimată prin comparația chiriilor de piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de concesiune** a proprietății imobiliare "spatiu nerezidențial" - suprafețe direct închiriable este de:

Cladire	NR. CAD	CF	SC (mp)	SD (mp)	chirie de piață/lună		Chirie de piață anuală	
APARTAMENT PARTER	357	60441 Mogosești	64,00 mp	64,00 mp	1,77 €/mp/lună	8,98 lei/mp/lună	1.360 €/an	6.894 lei/an
Total			64,00 mp	64,00 mp		8,98 lei/mp/lună	1.360 €	6.894 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 5.0694 LEI valabil la 15.09.2025.
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **SEPTEMBRIE 2025**;

Cu stima

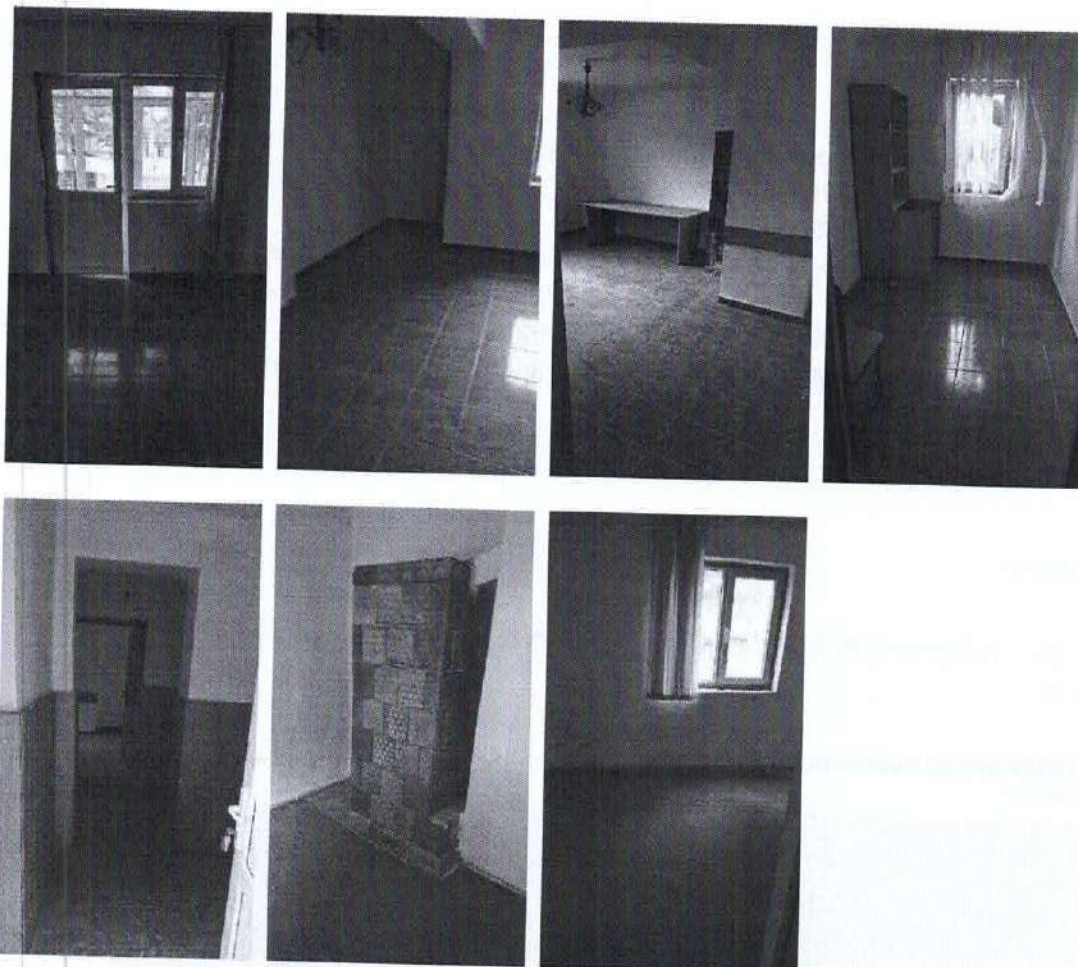
Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



8 ANEXE

8.1 Fotografii





8.2 Bibliografie

- Standarde Internaționale de Evaluare ediția 2022
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu,;
- Matrix, Editia iunie 2018.
- Informații directe de la agenții imobiliare, institute de proiectare, societăți de construcție;
- Site-uri imobiliare și de specialitate: <http://www.tocmai.ro>; www.olx.ro; www.imobiliare.ro; www.imobiliare.ro; www.trustulterra.ro; [bnr.ro](http://www.bnr.ro); [hartaiașului.ro](http://www.hartaiașului.ro); <http://www.ajofmiasi.ro/>.
- HOTĂRÂREA nr. 884 din 3 iunie 2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

8.3 Oferte

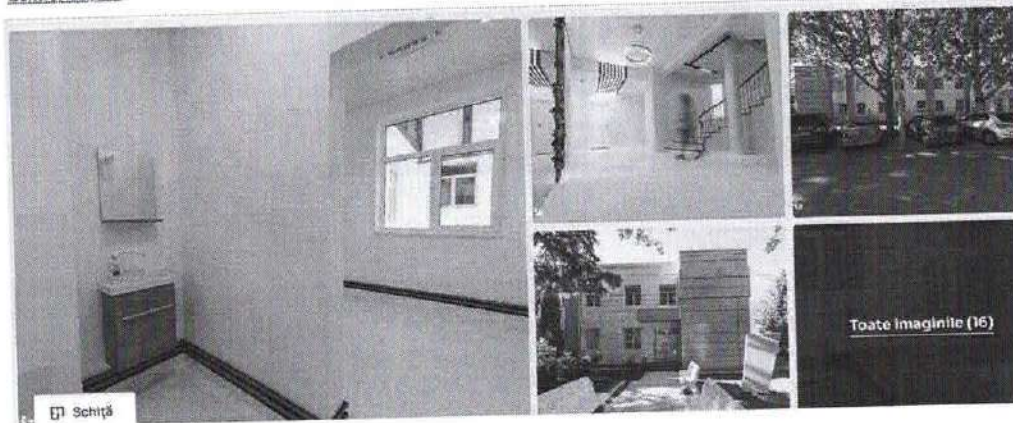
<https://www.storia.ro/ro/oferta/cabinete-medicale-noi-centru-locuri-de-parcare-IDDCUa>

CABINETE MEDICALE NOI, Centru, Locuri de parcare

[Centru, Iasi, Iasi](#)

Salvează

Contact



CABINETE MEDICALE NOI, Centru, Locuri de parcare

713 €/lună

[Centru, Iasi, Iasi](#)

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

23 m²

Sunt disponibile pentru închiriere 30 de cabinete medicale complet echipate cu suprafețe cuprinse între 7 și 210 mp, situate la parter și etajul 1, conform schițelor din anunț.

Spațiile se află într-o clădire recent amenajată pe strada Smârdan 19, având o localizare centrală, la câteva minute de Palas Mall și Iulius Mall, beneficiind de locuri de parcare dar și de proximitatea mijloacelor de transport public.

Chiria lunară este de 31 euro/mp și se solicită contract pe cel puțin 12 luni.

Închirierea se realizează direct de la proprietar, astfel încât comisionul este 0.

Dezvoltator Royal Town

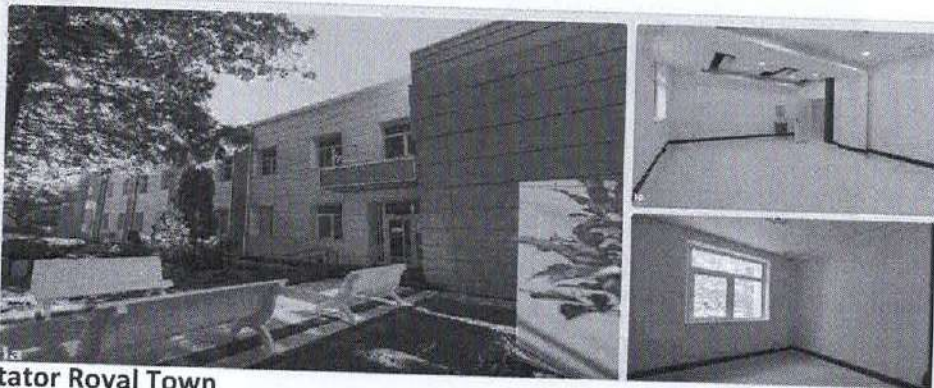
Dezvoltator Royal Town

0742 838 888



<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-nchiriat-spaiu-comercial-central-16-mp-medical-bucinescu-IDDV3W>

De închiriat spațiu comercial central , 16 mp (medical ...
Podu Ros, Iasi, Iasi



Dezvoltator Royal Town

Dezvoltator Royal Town

0742 838 888

De închiriat spațiu comercial central , 16 mp (medical) Bucșinescu

502 €/lună

Podu Ros, Iasi, Iasi

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

16.2 m²

MedPark - un centru medical modern în centrul Iașului, oferă către închiriere cabinete profesionale pentru medicii independenți cu diverse specializări.

Sunt disponibile pentru închiriere 30 de cabinete medicale complet echipate cu suprafețe cuprinse între 7 și 210 mp, situate la parter și etajul 1.

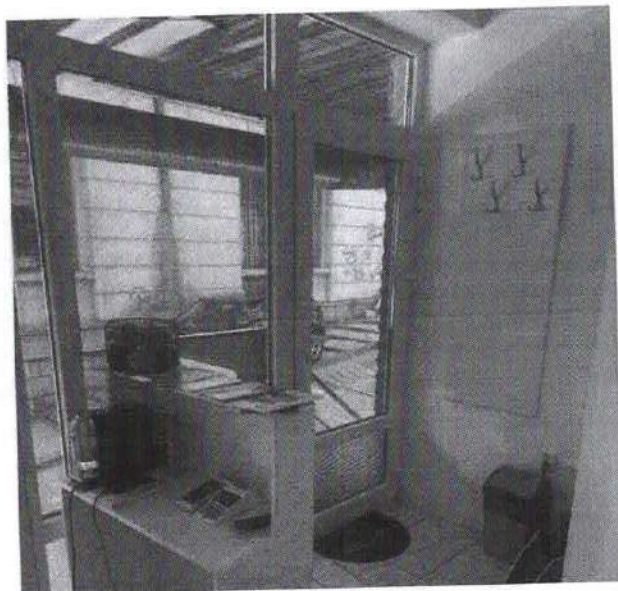
Spațiile se află într-o clădire recent amenajată pe strada Smârdan 19, având o localizare centrală, la câteva minute de Palas Mall și Iulius Mall, beneficiind de locuri de parcare dar și de proximitatea mijloacelor de transport public.

Chiria lunară a spațiului de 16,2 mp este de 502 euro, iar perioada de închiriere este de minim 12 luni.



<https://www.olx.ro/d/oferta/cabinet-medical-recuperare-medicala-nutritie-psihiologie-IDjFhLV.html>

[Inapoi](#) [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Birouri - Spatii comerciale](#) / [Birouri - Spatii comerciale - Iasi](#) / [Birouri - Spatii comerciale - Iasi](#)



Cabinet medical/recuperare medicala/nutritie/psihiologie

500 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 33 m²

Poți să începi activitatea chiar de mâine în noul tău cabinet!

Spațiul are 2 cabinete amenajate, o zonă de recepție, o zonă de așteptare, 2 băi și este situat în apropierea Palas Mall. Spațiul este mobilat, utilat și se poate adapta pentru activitatea dorită.

Se poate funcționa și în parteneriat, fiecare cabinet având activitate individuală. Chiria lunară este de 500 EUR/luna/cabinet. Pentru întregul spațiu chiria este de 900 EUR/luna.

8.4 Acte

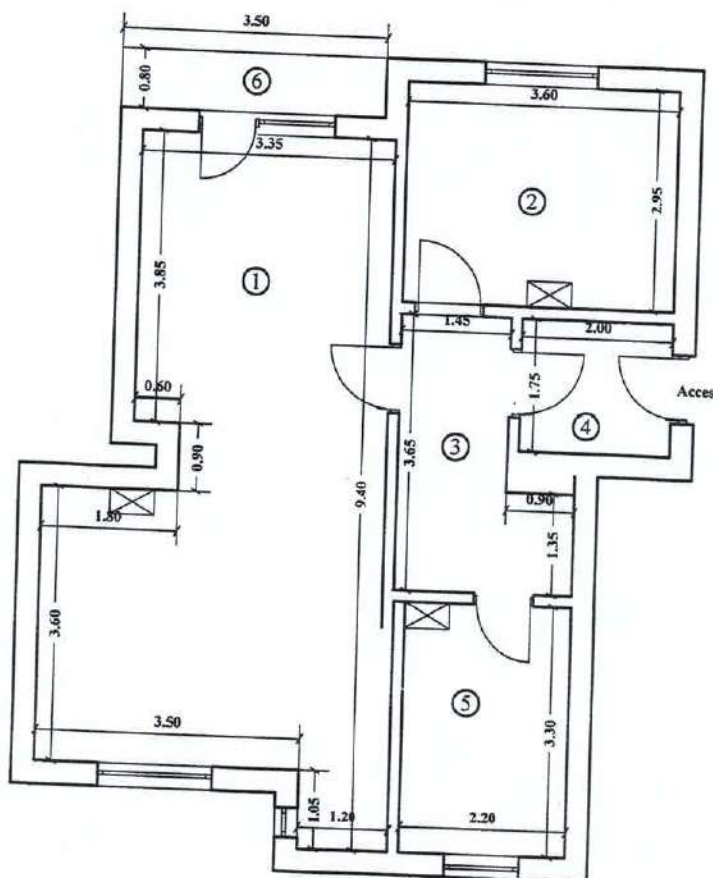


RELEVU PARTER

Scara 1:100



Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
357	160.00	Sat Mogosesti	
Carte Funciara colectiva nr.	60441	UAT com. Mogosesti	
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Recapitulatie

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă (mp)
1	Sala sedinte	33.30
2	Birou	10.65
3	Hol	6.50
4	Hol	3.50
5	Birou	7.25
Total suprafată utilă		61.20
6	Balcon	2.80
Total		64.00

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Executant
ing. Anton Vasile
N. 002
ANTON

aprilie 2017

Receptionat,

Data



GETICA EVALUARI



Sat Valea Lupului, Strada Trandafirilor Nr. 80, Judet Iasi
CUI:48666489, J22/2589/2023

Tel: 0726 332 526 E-mail: geticaevaluari@gmail.com

RO40CECEB00030RON2860769 CEC BANK- Sucursala Iasi

RO77TREZ4065069XXX030102 – Trezoreria Municipiului Iasi

GET 133/15.09.2025

***Raport de evaluare proprietatea imobiliara de tip
Spațiu comercial***

***Situat in UAT Mogoșești, Str. Aleea Teilor, nr. 1,
Loc. Mogoșești, judet Iasi***

**Proprietar: COMUNA MOGOȘEȘTI - domeniul privat
Utilizator desemnat: COMUNA MOGOȘEȘTI**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil **SC GETICA EVALUARI SRL**, si al destinatarului **COMUNA MOGOȘEȘTI**

SEPTEMBRIE 2025



1 INTRODUCERE

1.1 SINTEZA EVALUARII

Catre: COMUNA MOGOȘEȘTI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip "spațiu comercial" situată în UAT Mogoșești, Str. Aleea Teilor, nr. 1, Loc. Mogoșești, județ Iasi, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat.
Structura proprietatii este urmatoarea:

Clădire	NR. CAD	CF	SC (mp)	SU(mp)
BRUTĂRIE	62089	62089 Mogosesti	162,01 mp	162,01 mp
Total			162,01 mp	162,01 mp

- ✓ Spațiul evaluat pentru concesiune este o construcție (62089-C1), cu o suprafață construită de 209 mp, editificată în anul 1980, cu regim de înălțime P; spațiul este divizat în spații comune (holuri, grupuri sanitare etc.) și spații cu destinație comercială(camere).

NR. ÎNCĂPERE	DENUMIRE ÎNCĂPERE	SUPRAFAȚĂ UTILĂ (MP)
1	Cameră	43,45
2	WC	2,2
3	WC	2,2
4	WC	2,65
5	WC	2,58
6	Cameră	11,9
7	Cameră	11,32
8	Cameră	22,28
9	Hol	4,65
10	Debara	3,4
11	Cameră	17,74
12	Cameră	6,84
13	Cameră	30,8
TOTAL SUPRAFAȚĂ UTILĂ		162,01
TOTAL		162,01

- ✓ Spațiile comune **nu se închiriază separat**, ci se împart **proporțional** între chiriași, conform tabelului prezentat mai jos, 0,487 mp pentru 1mp direct închiriat.

ALOCARE SUPRAFEȚE	
PARTER	SU
SPAȚII COMUNE	53,08 mp
SPATII DIRECTE	108,93 mp
SPAȚII COMUNE TOTAL	53,08 mp
SPATII DIRECTE TOTAL	108,93 mp
RAPORT ALOCARE (SCT/SD	0,487



- ✓ Orice modificare de suprafețe, duce implicit la modificarea raportului de alocare a suprafețelor comune /suprafețelor direct închiriabile.

Scopul evaluării este determinarea unei valori adecvate în vederea închirierii (concesionarii) unui spațiu nerezidențial; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 15.09.2025 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data inspectiei este 15.09.2025.

Data evaluarii este 15.09.2025.

Data raportului: 15.09.2025.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **COMUNA MOGOȘEȘTI, - domeniul privat** asupra amplasamentului.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de concesiune** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Clădire	NR. CAD	CF	SC (mp)	SU (mp)	chirie de piață/lună		Chirie de piață anuală	
BRUTĂRIE	62089	62089 Mogosesti	162,01 mp	162,01 mp	1,77 €/mp/lună	8,98 lei/mp/lună	3.443 €/an	17.452 lei/an
Total			162,01 mp	162,01 mp	8,98 lei/mp/lună		3.443 €	17.452 lei

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 5.0694 LEI valabil la 15.09.2025.
- ✓ Suprafață închiriabilă = suprafața utilă + cota parte din spațiile comune. (Spațiile comune nu se închiriază separat, ci se împart proporțional între chiriași, conform tabelului prezentat mai sus, 0,487 mp pentru 1mp direct închiriat.)

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR





1.2 CERTIFICAREA

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in societatea comerciala care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele intentionale de evaluare la care s-a aliniat si ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

Firma "SC GETICA EVALUARI SRL" si membrii colectivului sau de evaluatori au incheiat asigurarea de raspundere civila la "OMNIASIG Vienna Insurance Group" S.A.

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR





CUPRINS

1	INTRODUCERE	2
1.1	SINTEZA EVALUARII	2
1.2	CERTIFICAREA	4
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	7
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	7
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	7
2.4	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.5	TIPUL VALORII	7
2.6	DATA EVALUARII	8
2.7	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	8
2.8	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	9
2.9	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	9
2.9.1	<i>Ipoteze</i>	9
2.9.2	<i>Ipoteze speciale</i>	11
2.10	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
2.11	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	11
2.12	MONEDA RAPORTULUI SI MODALITATI DE PLATA	12
3	PREZENTAREA DATELOR	13
3.1	DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE	13
3.1.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	13
3.1.2	<i>Descrierea zonei</i>	13
3.2	DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	14
3.3	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEI	15
3.4	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	15
3.4.1	<i>Descrierea construcției</i>	15
4	ANALIZA PIETEI	16
4.1.1	<i>Definirea pietei</i>	16
4.1.2	<i>Delimitarea și identificarea pietii</i>	16
4.1.3	<i>Analiza cererii</i>	16
4.1.4	<i>Analiza ofertei</i>	17
4.1.5	<i>Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta</i>	17
4.1.6	<i>Estimarea absorbției în piața a proprietății subiect</i>	18
5	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	19
5.1	CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	19
5.2	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER	19
5.3	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSTRUIT	19
5.4	CONCLUZII CMBU	20
6	EVALUAREA PROPRIETĂȚII	21
6.1	ABORDARI, ALEGEREA METODELOR	21
6.1.1	<i>Abordarea prin piață – evaluarea amplasament: spațiu nerezidențial</i>	21
6.1.2	<i>Abordarea prin venit</i>	22
6.1.2.1	<i>Analiza prețurilor privind chiriile pe piața imobiliară nerezidențială din MOGOȘEȘTI</i>	22
6.1.3	<i>Abordarea prin cost</i>	24



Calcul efectiv	25
7 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	26
7.1 REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI.....	26
8 ANEXE.....	27
8.1 FOTOGRAFII	27
8.2 BIBLIOGRAFIE	28
8.3 OFERTE	28
8.4 ACTE.....	31



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. GETICA EVALUARI S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala 48666489

Registrul Comertului sub nr. J22/2589/2023

Sediu social: sat Valea Lupului, str. Trandafirilor nr. 80, com. Valea Lupului, județ Iasi

Telefon: 0726332526

E-mail: geticaevaluari@gmail.com

Evaluator EPI, EBM – ec. Ioniță Ionel. Membru titular ANEVAR.

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de COMUNA MOGOȘEȘTI

Utilizatorul prezentului raport de evaluare este COMUNA MOGOȘEȘTI.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea unei valori adecvate în vederea concesiunii proprietății; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață, în conformitate cu prevederile HG 884/2004.

2.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară formată din:

Clădire	NR. CAD	CF	SC (mp)	SU(mp)
BRUTĂRIE	62089	62089 Mogosesti	162,01 mp	162,01 mp
Total			162,01 mp	162,01 mp

Accesul se realizează din drum asfaltat.

Amplasamentul se afla situat în UAT MOGOȘEȘTI, Loc. MOGOȘEȘTI, județ Iasi, județ Iasi, zona centrală, alături de Primăria MOGOȘEȘTI și Școala Gimnazială MOGOȘEȘTI.

Clădirea are regim de înălțime P, pe fundație din beton, structura și închideri perimetrice din cărămidă, acoperis tip șarpantă acoperit cu tablă;

Finisajele sunt medii, tâmplăria exterioară din PVC și geam termopan, tâmplăria interioară din lemn și PVC, pardoseli acoperite cu gresie integral, pereții tencuiți și vopsiți cu vopsea lavabilă, instalațiile electrice și sanitare sunt funcționale.

Starea tehnică a clădirii este bună.

Proprietatea nu este supradimensionată, fiind în conformitate cu standardele actuale de dimensiune și dotările specifice acestui tip de spațiu- construcții administrative și social culturale.

Titlul de proprietate este evaluat ÎN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liberă de sarcini.

2.5 Tipul valorii

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.



În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru concesiune**, s-a urmărit o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare IVS Cadru general:

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

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor formate din:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2025:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- SEV 233 Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
- GEV 500 Estimarea valorii impozabile a clădirilor
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Derogații de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 - Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii, al utilizatorului desemnat. Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6 Data evaluării

Data inspecției este 15.09.2025.

Data evaluării este 15.09.2025.

Data predării evaluării e 15.09.2025.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii SEPTEMBRIE 2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Limitele proprietății au fost identificate în baza planurilor și indicațiilor reprezentantului clientului. Evaluarea se bazează pe ipoteza că această identificare a fost efectuată corect, iar dacă această ipoteză se dovedește a fi eronată evaluarea trebuie revizuită.

2.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuată în data de 15.09.2025 de către evaluator autorizat în prezenta clientului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client și a identificat activul împreună cu reprezentantul clientului.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, caracteristicile proprietății).

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii SEPTEMBRIE 2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Exprimarea opiniei finale «in valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica. Etc.).



2.8 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografiade specialitate;
- **COMUNA MOGOȘEȘTI**– pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.multecase.ro, google maps, etc.;

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, opinia evaluatorului fiind în concordanță cu acestea.

2.9.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul de evaluare și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către banca și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Nu se poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de



deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu își asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Extras de Carte Funciară pentru informare actualizat.
- Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.
- Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data inspecției. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

2.9.2 Ipoteze speciale

Ipoteze speciale sunt ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piața într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Pentru evaluarea subiectului evaluării nu au fost utilizate ipoteze speciale.

Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

Nu e cazul. Proprietatea e conforma cu actele și cu utilizarea sa.

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru utilizatorul desemnat și scopul declarat. Partii sau întregul raport de evaluare nu pot fi folosite în alte scopuri fără acordul prealabil al evaluatorului.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al SC GETICA EVALUARI SRL cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

2.11 Declarația conformității evaluării cu Standardele de evaluare ANEVAR

Subsemnatul, Ioniță Ionel, în calitate de evaluator, declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025 și ipotezele și ipotezele speciale enumerate în prezentul raport.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, în calitate de beneficiar și destinatar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru proprietarii proprietății, în calitate de beneficiar și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.



2.12 Moneda raportului si modalitati de plata

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 5.0694 LEI pentru 1 EUR la data de 15.09.2025, conform BNR.

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

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

2.13 Factori de mediu și de guvernanță (ESG)

Prezentă evaluare a luat în considerare aspectele legate de factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG) doar în măsura în care aceștia au un impact direct și cuantificabil asupra valorii de piață a proprietății și sunt evidențiate în documentația tehnică sau juridică pusă la dispoziția evaluatorului, sau sunt perceptibile vizual la inspecția proprietății și influențează deciziile participanților pe piață.



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piața, oraș, vecinătăți și amplasare

3.1.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Date generale

Comuna Mogoșești este situată în partea sudică a județului Iași și face parte din zona de câmpie a Moldovei. Din punct de vedere administrativ, comuna este alcătuită din patru sate: Mogoșești (reședința comunei), Budești, Hadâmbu și Mânjești. Codul poștal al localității este 707330, iar codul SIRUTA este 98113.

Localitatea beneficiază de poziționarea relativ apropiată de municipiul Iași, reședința județului, ceea ce îi conferă acces la infrastructura și serviciile urbane. Accesul se realizează pe drumuri județene și comunale, cu legături directe către rețeaua principală de transport a județului. Relieful este predominant de șes și piemont, caracterizat prin terenuri agricole și intravilane cu potențial de dezvoltare.

Din punct de vedere demografic, comuna are o populație stabilă, specifică mediului rural, cu tendințe de migrație către centre urbane. Administrația locală este asigurată de Primăria Mogoșești și Consiliul Local, instituții implicate activ în dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor publice. În ultimii ani s-au derulat proiecte de investiții în infrastructură sportivă și culturală, inclusiv modernizarea bibliotecii publice și amenajarea unor obiective cu caracter comunitar.

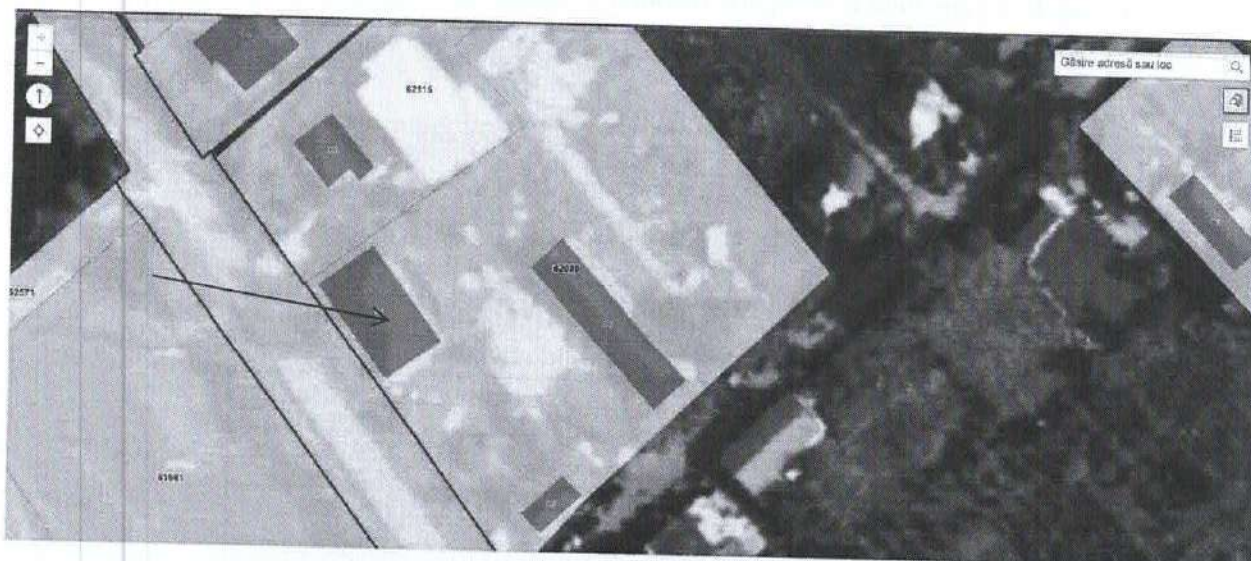
Date specifice

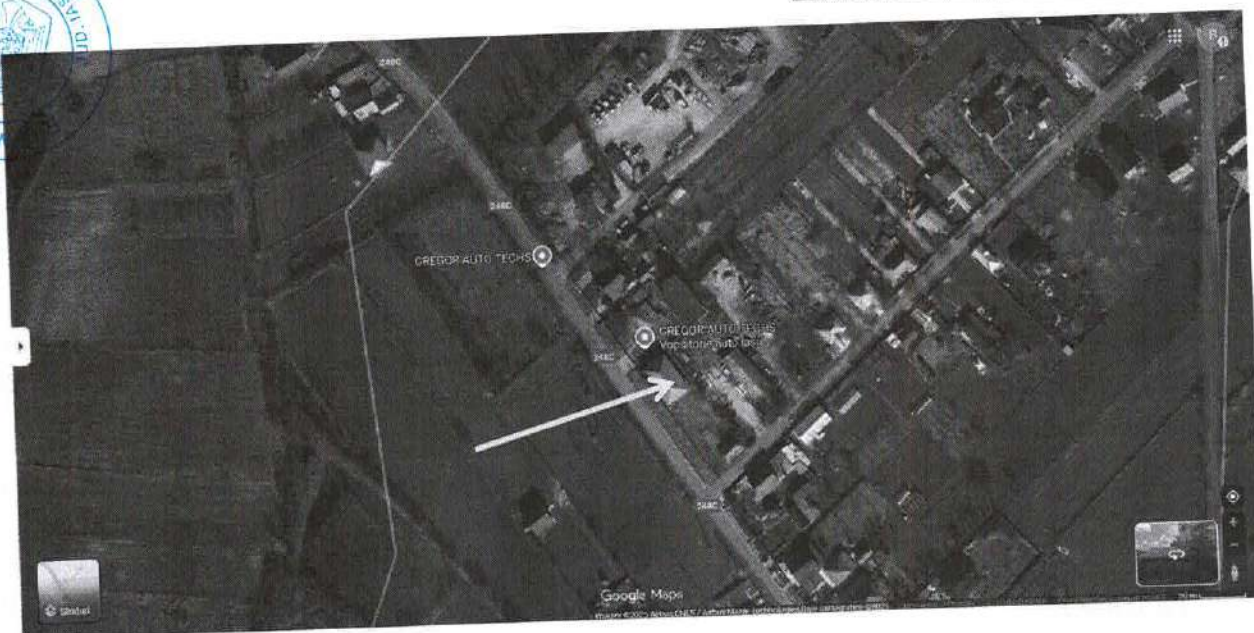
În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul Abordarea prin piață.

3.1.2 Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată se află într-o zonă centrală, social culturală și rezidențială, cu case de locuit cu regim de înălțime P, P+1 având suficiente magazine cu alimente proaspete (Hipermarket, magazine mixte), acces facil la proprietate și mijloace de transport în comun la o distanță relativ mică. Accesul se realizează și pietonal, drum asfaltat.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:





3.2 Descrierea situației juridice

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip "spațiu comercial" situată în COMUNA MOGOȘEȘTI, sat MOGOȘEȘTI, județ Iasi. Structura proprietății este următoarea:

Cladire	NR. CAD	CF	SC (mp)	SU(mp)
BRUTĂRIE	62089	62089 Mogosesti	162,01 mp	162,01 mp
Total			162,01 mp	162,01 mp

- ✓ Spațiul supus concesionării face parte dintr-un imobil-spațiu comercial-, construcție cu regim de înălțime P, editificată în anul 1980, realizată pe fundații din beton, compartimentări din cărămidă;
- ✓ spațiul dispune de toate utilitățile aferente acestui tip de imobile: apa, canalizare, electricitate; încălzirea se realizează cu ajutorul centralei pe lemne;
- ✓ spațiul este divizat în spații comune (holuri, debara, grupuri sanitare etc.) și spații cu destinație administrativă(camere).
- ✓ Este compus din:

MICRO IDENTIFICARE	
PARTER	SU
CAMERĂ	43,45 mp
WC	2,20 mp
WC	2,20 mp
WC	2,65 mp
WC	2,58 mp
CAMERĂ	11,90 mp
CAMERĂ	11,32 mp
CAMERĂ	22,28 mp
HOL	4,65 mp
DEBARA	3,40 mp
CAMERĂ	17,74 mp
CAMERĂ	6,84 mp
CAMERĂ	30,80 mp
TOTAL SU	162,01 mp
TOTAL SUPRAFATĂ	162,01 mp



Dreptul de proprietate este **deplin** al **COMUNA MOGOȘESTI, - DOMENIUL PRIVAT** asupra bunului imobiliar prezentat mai sus.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

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

Amplasamentul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

3.3 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată este formata din: constructie administrativa si social culturala

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonală**, zona mediana a satului MOGOȘESTI.

3.4 Descrierea amplasamentului

Imobilele analizate sunt situate în zona mediana, comercial/rezidențială a satului MOGOȘESTI.

Terenul este unul bun de fundații, fără tasări periculoase pentru construcții și instalații, nu există pericolul alunecărilor de teren sau al inundațiilor și nici izvoare subterane.

3.4.1 Descrierea construcției

Cladirea are regim de inaltime P, editificată în anul 1980, pe fundatie din beton, structura si inchideri perimetrare din cărămidă, acoperis tip sarpanta acoperit cu tablă de tip lindab;

Finisajele sunt medii, tâmplăria exterioară din PVC si geam termopan, tâmplăria interioară din lemn și PVC, pardoseli acoperite cu gresie integral, peretii tencuiti si vopsiti cu vopsea lavabila; instalatiile electrice si sanitare sunt functionale; încălzirea se realizează cu ajutorul centralei pe lemne;

Starea tehnica a cladirii este bună.

Proprietatea nu este supradimensionata, fiind in conformitate cu standardele actuale de dimensiune si dotarile specifice acestui tip de spatiu.



4 ANALIZA PIETEI

4.1.1 Definierea pieței

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piața presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și oferta și la alți factori de stabilire a pretului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară nerezidențială din COMUNA MOGOȘEȘTI se caracterizează prin dezechilibru între cererea competitivă și oferta solvabilă, în favoarea ofertei. Factorii ce influențează dezechilibrul creat pe piața imobiliară sunt de natură economică și socială: puterea de cumpărare a populației ieșene, lipsa creditelor bancare, accesul greu la credite ipotecare, banii veniți de la forța de muncă ce activează în alte țări decât România.

4.1.2 Delimitarea și identificarea pieții

Având în vedere că avem de evaluat un spațiu nerezidențial, vom avea aceste criterii în delimitarea și identificarea pieței.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonala**, specifică, localizată geografic în zona mediana a Satului MOGOȘEȘTI, jud. Iasi.

Aria pieții – aria pieții imobiliare analizată se limitează la zona nerezidențială, judet Iasi.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este medie, atât datorită situației economice o piața bancară restrictivă.

În prezent, piața imobiliară din MOGOȘEȘTI se caracterizează prin stagnare de preturi. Momentan cererea este cea care dictează direcția pieței imobiliare și nu oferta.

Piața imobiliară analizată va fi cea nerezidențială, iar din punct de vedere al caracteristicilor proprietății avem următoarele:

- proprietate imobiliară în conservare;
- baza de clienți a acestei pieți o constituie persoanele cu venituri medii care pot apela la un credit ipotecar sau au afaceri proprii;
- construcția nu este nouă, anul edificării acesteia PIF 1980, renovată recent;
- proprietăți echivalente disponibile sunt cele din judetul Iasi.

4.1.3 Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piața, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază dezvoltarea economică a loc. MOGOȘEȘTI.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți rezidențiale.

Factorii ce influențează cererea sunt:

- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt medii, cheltuielile pentru achiziționarea acestui tip de proprietate fiind medii;
- Raportul între proprietari și chiriași: locuințele în zona analizată sunt locuite de către proprietari, însă există și un număr relativ mic de case închiriate.



- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăspriț. Pentru a contacta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o casă să aibă venituri cu mult peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedenți;
 - Planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare a zonei - planul urbanistic permite construirea de locuințe în regim de înălțime P+M, P+2E, P+2E+M .
 - Disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale: în zona se găsesc transport: linii de autobuze, microbuze, unități de învățământ, biserică;
 - Grad de poluare: rezultatele înregistrate evidențiază nivelul redus al poluării.
- În momentul de față cererea relativ constantă, piața fiind a cumpărătorului, dar spațiile se tranzacționează, mai ales cele cu vază sau cautare.

4.1.4 Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Tendința de înrăutățire a mediului economic va influența și activitatea în acest domeniu imobiliar astfel încât este de așteptat ca în perioada următoare să se simtă o înghețare pe piața imobiliară comercială.

Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a:

- stocului de produs finalizat, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate (au atins gradul de ocupare și nivelul chiriilor din piața specifică);
- proprietăți similare în curs de dezvoltare (stadiul incipient al dezvoltării construcției, finalizarea lor implicând un timp relativ scăzut);
- proprietăți similare planificate în aria de piață (în stadiul de proiect și care au șanse de finalizare).
- În acest caz e vorba de spații cu suprafețe mici ca și suprafețe utile.

La ofertele de vânzare se observă o constantă a prețurilor indiferent de locație datorită nivelului mediu al tranzacțiilor.

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Centru, Iași, Iași	Podu Ros, Iași,	apropierea Palas Mall
12.09.2025	12.09.2025	12.09.2025
23,00 mp	16,20 mp	16,50 mp
713 €	502 €	500 €
31,00 €/mp	30,99 €/mp	30,30 €/mp

Ofertele detaliate sunt prezentate în anexe.

4.1.5 Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o **pieță a cumpărătorului**. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

În mod uzual, achiziția unor proprietăți imobiliare se face datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate. În aceste condiții, spațiile comerciale noi vor deveni și mai inaccesibile, mai ales la prețurile actuale, iar perspectiva unor noi dezvoltări va fi practic nulă.

4.1.6 Estimarea absorbției în piața a proprietății subiect

Având în vedere proprietatea subiect, aceasta fiind situată într-o zonă de dezvoltare rezidențială accentuată unde cererea este constantă, nu se pune problema unei eventuale valorificări, deoarece clienții sunt pentru această zonă, spațiul fiind privit mai mult ca o investiție pe termen lung.





5 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

5.1 Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

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

1. **Permisă legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).
3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. **Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

5.2 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber s-au avut în vedere **faptul ca zona e una în plina dezvoltare.**

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului liber este nerezidentia.

5.3 Cea mai bună utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU proprietatea imobiliară:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă.

Menționăm faptul că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări rezidențiale susțin această utilizare.

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului construit o constituie – teren cu destinație nerezidentia.

5.4 Concluzii CMBU

Din analiza CMBU prezentată la capitolul 5.2. rezultă că terenul considerat liber are valoare reziduală maximă dacă pe el se află construită **spatiu nerezidential-construcție administrativă și social culturală**.

Din datele prezentate la capitolele 5.2 și 5.3, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare nerezidențială;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă deoarece din valoarea de piață rezultă cea mai mare valoare comparativ cu imobilele la care apar cheltuieli de conversie.





6 EVALUAREA PROPRIETATII

6.1 Abordari, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare au fost utilizate 3 abordări:

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

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

2. Abordarea prin venit: concluziile au fost realizate pe baza cuantumurilor chiriilor, ratei de capitalizare calculată în urma mai multor tranzacții similare pentru același tip de proprietate. S-au luat în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și s-a estimat valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea convertește venitul anual în valoarea proprietății, într-o singură etapă, divizând venitul anual estimat printr-o rată adecvată de capitalizare.

3. Abordarea prin cost: : ofera o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin construire.

Pentru estimarea costurilor clădirii s-a folosit metoda costurilor segregate care utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii. S-a calculat un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție, plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață utilă.

Costul total al clădirii este estimat prin însumarea costurilor pentru diferitele componente ale clădirii. Apoi, sunt estimate deprecierea din cauza uzurii fizice, neadecvării funcționale și deprecierea economică și scăzute din costul de înlocuire al structurii.

6.1.1 Abordarea prin piața – evaluarea amplasament: spațiu nerezidențial

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Elemente de comparație: caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietățile imobiliare. *Proprietățile comparabile diferă de cea evaluată prin condițiile de piață, localizare, dimensiuni, caracteristicile fizice – vârstă, finisaje.*

Criteriul de comparație: pentru clădire criteriul de comparație ales îl constituie *prețul total (valoare oferta/tranzacție a proprietății comparabile).*



Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare imbunatatiri interne. Amplasamentul este construit la Cea Mai Buna Utilizare a sa.

Avand in vedere specificul cladirii, nu a fost posibila aplicarea acestei metode, deoarece nu au fost gasite tranzactii de acest gen pe piata, iar valoarea obtinuta nu ar fi una ce ofera imaginea reala si adecvata a pietii.

6.1.2 Abordarea prin venit

Metoda capitalizării directe este o metodă de evaluare bazată pe venit, prin care venitul anual estimat se convertește în valoarea proprietății. Convertirea s-a realizat într-o singură etapă, prin divizarea venitului anual estimat printr-o rată adecvată de capitalizare.

Conform celei mai bune utilizări, proprietatea va genera un venit maxim în cazul utilizării imobilului în scop rezidențial.

Participația care se evaluează este dreptul deplin de proprietate/prorietatea liberă, care include toate atributele specifice.

Esența metodei capitalizării directe constă în faptul că valoarea bunului imobiliar este exprimată prin raportul între venitul net din exploatare generat de proprietate și rata totală de capitalizare:

$$V = VNE / Ro$$

Rata de capitalizare este determinată în baza următoarelor tehnici, ce depind de cantitatea și calitatea informațiilor diverse:

- Obținută din vânzările comparabile;
- Obținută din multiplicatorii venitului brut efectiv și ratele venitului net;
- Rata medie ponderată a componentelor teren și construcții.

6.1.2.1 Analiza prețurilor privind chiriile pe piața imobiliară nerezidențială din MOGOSESTI

Prețurile de vânzare ale imobilelor a stagnat mult în ultimii ani, iar tot mai mulți proprietari, care nu sunt presați să vândă, preferă să își închirieze vilele ceea ce a determinat creșterea numărului de oferte pe piață.

Factorii ce influențează nivelul chiriei:

- **gradul de ocupare** conform datelor de pe piața imobiliară comercială în cazul spațiilor comerciale este cuprins în intervalul 80-95%. Gradul de ocupare este influențat de durata de expunere pe piață a imobilului, neplata chiriei la timp.
- **amplasamentul** favorabil sau mai puțin favorabil: zona rurală este o zonă relativ căutată pentru închirierea imobilelor de către imprenditori în special, datorită prețurilor scăzute din această zonă;
- **dotările și finisajele** existente: la închirierea proprietăților contează dacă acestea sunt mobilate sau nu, dacă finisajele sunt superioare sau moderne, dacă imobilele sunt dotate cu centrale termice, aer condiționat, alte sisteme și instalații necesare și cerute pe piață.

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	Jud. Iasi, UAT Mogosesti, Loc. Mogosesti, Str Alea Teilor, Nr. 1	Centru, Iasi, Iasi	Podu Ros, Iasi,	apropierea Palas Mall
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/OFERTEI	12.09.2025 162,01 mp	12.09.2025 23,00 mp	12.09.2025 16,20 mp	12.09.2025 16,50 mp
2	PREȚ CHIRIE EURO	€	713 €	502 €	500 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	Chirie €/mp	31,00 €/mp	30,99 €/mp	30,30 €/mp



4	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		31,00 €/mp	30,99 €/mp	30,30 €/mp
5	RESTRICTII LEGALE	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		31,00 €/mp	30,99 €/mp	30,30 €/mp
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		31,00 €/mp	30,99 €/mp	30,30 €/mp
7	CONDIȚII DE INCHIRIERE/CONCESIONARE	obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		31,00 €/mp	30,99 €/mp	30,30 €/mp
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	12.09.2025	oferta recenta	oferta recenta	oferta recenta
	Ajustare %		-15,0%	-15,0%	-15,0%
	Ajustare absolut		-4,7 €	-4,6 €	-4,5 €
	Preț ajustat (euro/mp)		26,35 €/mp	26,34 €/mp	25,76 €/mp
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt de -15%.			
9	LOCALIZARE	Jud. Iasi, UAT Mogosesti, Loc. Mogosesti, Str Aleea Teilor, Nr. 1	superior	superior	superior
	Ajustare %		-45,0%	-45,0%	-45,0%
	Ajustare absolut		-11,9 €	-11,9 €	-11,6 €
	Preț ajustat (euro/mp)		14,49 €/mp	14,49 €/mp	14,17 €/mp
	Justificare ajustare	COMPARABILELE SUNT NET MAI BINE LOCALIZATE SI AU FOST AJUSTATE NEGATIV CU -25%			
10	ACCES	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		14,49 €/mp	14,49 €/mp	14,17 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
11	FINISAJE	cladire veche	SUPERIOARE	SUPERIOARE	SUPERIOARE
	Ajustare %		-50%	-50%	-50%
	Ajustare absolut		-7,2 €	-7,2 €	-7,1 €
	Preț ajustat (euro/mp)		7,25 €/mp	7,24 €/mp	7,08 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele au finisaje superioare fata de subiectul evaluat, astfel incat comparabilele au fost ajustate negativ cu -50%			
12	SUPRAFAȚĂ	162,01 mp	23,00 mp	16,20 mp	16,50 mp
	Ajustare %		-50%	-50%	-50%
	Ajustare absolut		-3,6 €	-3,6 €	-3,5 €
	Preț ajustat (euro/mp)		3,62 €/mp	3,62 €/mp	3,54 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
13	UTILITĂȚI DISPONIBILE	INVERTOARE,	TOATE	TOATE	TOATE



		CILLER		
		fosa, pompe de caldura	-50,0%	-50,0%
	Ajustare %		-50,0%	-50,0%
	Ajustare absolut		-1,8 €	-1,8 €
	Justificare ajustare	comparabilele au toate utilitatile, fata de subiect, astfel incat comparabilele sunt ajustate negativ		
	Preț ajustat (euro/mp)		1,81 €/mp	1,81 €/mp
15	UTILIZARE	SP com	SP medical	SP medical
	Ajustare %		0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		1,81 €/mp	1,81 €/mp
	Justificare ajustare	deoarece comparabilele 1,2 si 3 sunt birouri, au fost ajustate negativ		
	Ajustarea netă	absolut	-24,5 €	-29,2 €
	Ajustarea netă	procentual	-79%	-94%
	Ajustarea brută	absolut	24,54 €	24,53 €
	Ajustarea brută	procentual	79%	79%
	Valoare chirie unitară, dispensar	1,77 €/mp/lună	1,81 €/mp	1,81 €/mp
	Valoare totală lunar, dispensar	8,98 lei/mp/lună		1,77 €/mp
		1.454 lei/luna		

6.1.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Nu se vor aplica deprecieri economice/externe.

Având în vedere caracteristicile clădirii analizate, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- **Stabilirea costului de reconstrucție total** prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii la nivelul prețurilor actuale;
- **Stabilirea costului de reconstrucție pentru lucrările efectuate** până la aducerea la stadiul actual de finalizare, prin estimarea unui deviz pe categorii de lucrări;
- Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea **deprecierii cumulate**.

Conform definițiilor:

📖 Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura și planuri și calitate de manopera și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

📖 Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

📖 Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ✓ uzura fizică - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Această poate avea două componente - recuperabila (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de

- corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ✓ neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)
 - ✓ depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Calcul efectiv

- ✓ Date constructive conform planșei anexa
- ✓ Alte aspecte: Conform descrierii proprietății imobiliare
- ✓ Este efectuat în fișele anexate:

Baza valorilor estimate pentru construcție este „Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediată, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe” – procentual și valoric editat de către Editura MATRIX ROM București, 2018 și sau „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, București, 2018. Prin această procedură se estimează un deviz general orientativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-construcitive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Această metodă nu a fost folosită de către evaluator deoarece valoarea obținută nu ar fi una ce oferă imaginea reală și adecvată scopului evaluării.

Astfel, în opinia evaluatorului, în urma aplicării metodei de evaluare prin comparații a chiriilor de piață, valoarea chiriei obținabile pe imobil este:

Clădire	NR. CAD	CF	SC (mp)	SU (mp)	chirie de piață/lună		Chirie de piață anuală	
BRUTĂRIE	62089	62089 Mogosești	162,01 mp	162,01 mp	1,77 €/mp/lună	8,98 lei/mp/lună	3.443 €/an	17.452 lei/an
Total			162,01 mp	162,01 mp		8,98 lei/mp/lună	3.443 €	17.452 lei



7 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, logica, raționamentele și metodele aplicate, au condus la rezultate concludente.

Cantitatea și calitatea informațiilor:

Cantitatea și calitatea informațiilor avute la dispoziție în analiză este considerată suficientă pentru aplicarea abordării prin piață.

Opinia evaluatorului:

În urma reconcilierii valorilor obținute prin aplicarea metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare, amplasată la adresa mai sus menționată, la data de 15.09.2025, exclusiv în condițiile menționate în raport, este valoarea estimată prin comparația chiriilor de piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de concesiune a proprietății imobiliare "spatiu comercial"-suprafețe direct închiriable este de:

Clădire	NR. CAD	CF	SC (mp)	SU (mp)	chirie de piață/lună		Chirie de piață anuală	
BRUTĂRIE	62089	62089 Mogosești	162,01 mp	162,01 mp	3,77 €/mp/lună	8,98 lei/mp/lună	3.443 €/an	17.452 lei/an
Total			162,01 mp	162,01 mp		8,98 lei/mp/lună	3.443 €	17.452 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 5.0694 LEI valabil la 15.09.2025.
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **SEPTEMBRIE 2025**;

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

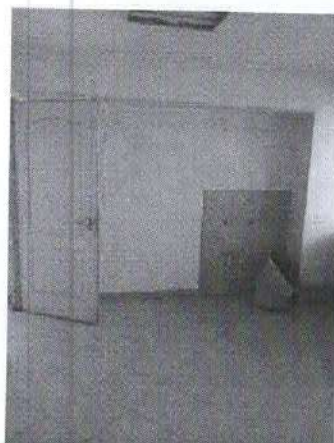
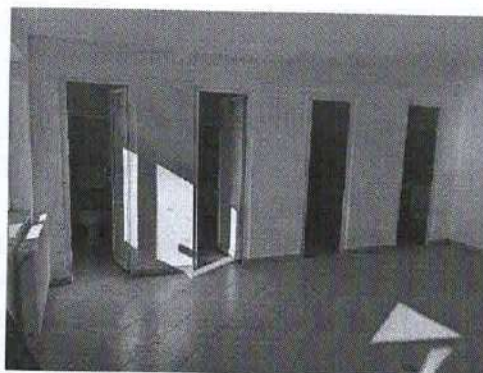
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



8 ANEXE



8.1 Fotografii





8.2 Bibliografie

- Standarde Internaționale de Evaluare ediția 2022
- Inspekția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu,;
- Matrix, Editia iunie 2018.
- Informații directe de la agenții imobiliare, institute de proiectare, societăți de construcție;
- Site-uri imobiliare și de specialitate: <http://www.tocmai.ro>; www.olx.ro; www.imobiliare.ro; www.imobiliare.ro; www.trustulterra.ro; [bnr.ro](http://www.bnr.ro); [hartaiașului.ro](http://www.hartaiașului.ro), <http://www.ajofmiasi.ro/>.
- HOTĂRÂREA nr. 884 din 3 iunie 2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

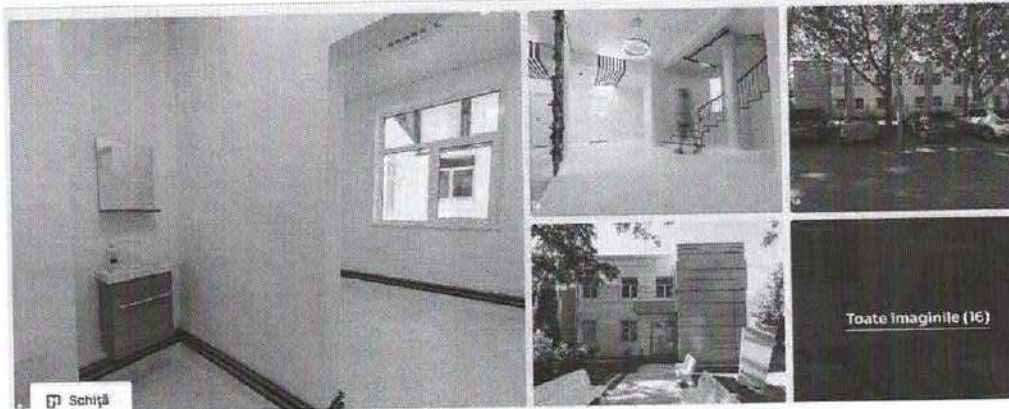
8.3 Oferte

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cabinete-medicale-noi-centru-locuri-de-parcare-IDDCUa>

CABINETE MEDICALE NOI, Centru, Locuri de parcare
Centru, Iași, Iași

Salvează

Contact



CABINETE MEDICALE NOI, Centru, Locuri de parcare

713 €/lună

Centru, Iași, Iași

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

23 m²

Sunt disponibile pentru închiriere 30 de cabinete medicale complet echipate cu suprafețe cuprinse între 7 și 210 mp, situate la parter și etajul 1, conform schițelor din anunț.

Spațiile se află într-o clădire recent amenajată pe strada Smârdan 19, având o localizare centrală, la câteva minute de Palas Mall și Iulius Mall, beneficiind de locuri de parcare dar și de proximitatea mijloacelor de transport public.

Chiria lunară este de 31 euro/mp și se solicită contract pe cel puțin 12 luni.

Închirierea se realizează direct de la proprietar, astfel încât comisionul este 0.

Dezvoltator Royal Town

Dezvoltator Royal Town

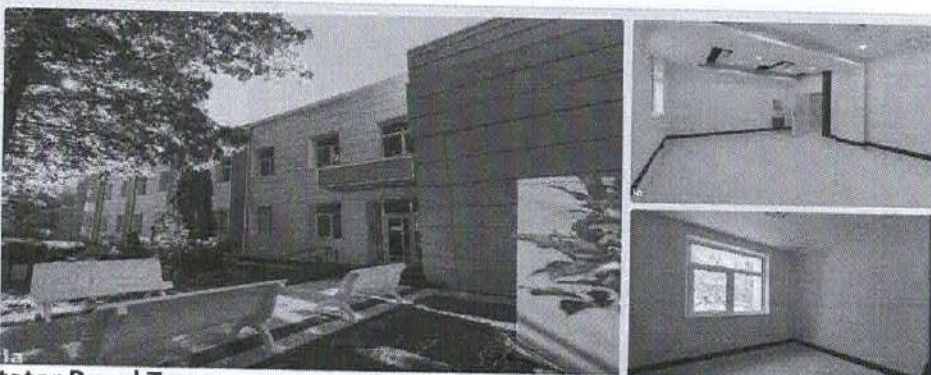
0742 838 888



<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-nchiriat-spaiu-comercial-central-16-mp-medical-bucinescu-IDDV3W>

De închiriat spațiu comercial central , 16 mp (medical ...

Podu Ros, Iasi, Iasi



Dezvoltator Royal Town

Dezvoltator Royal Town

0742 838 888

De închiriat spațiu comercial central , 16 mp (medical) Bucșinescu

502 €/lună

Podu Ros, Iasi, Iasi

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

16.2 m²

MedPark - un centru medical modern în centrul Iașului, oferă către închiriere cabinete profesionale pentru medicii independenți cu diverse specializări.

Sunt disponibile pentru închiriere 30 de cabinete medicale complet echipate cu suprafețe cuprinse între 7 și 210 mp, situate la parter și etajul 1.

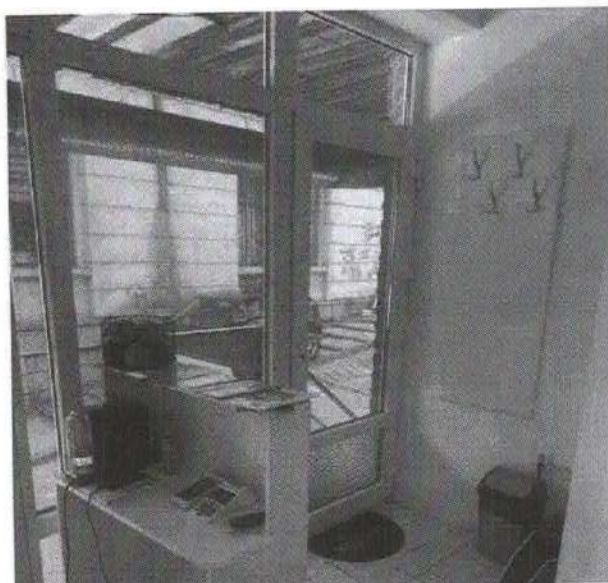
Spațiile se află într-o clădire recent amenajată pe strada Smârdan 19, având o localizare centrală, la câteva minute de Palas Mall și Iulius Mall, beneficiind de locuri de parcare dar și de proximitatea mijloacelor de transport public.

Chiria lunară a spațiul de 16,2 mp este de 502 euro, iar perioada de închiriere este de minim 12 luni.



<https://www.olx.ro/d/oferta/cabinet-medical-recuperare-medicala-nutritie-psihiologie-IDjFhLV.html>

Inapoi [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Birouri - Spatii comerciale](#) / [Birouri - Spatii comerciale - Iasi](#) / [Birouri - Spatii comerciale - Iasi](#)



Cabinet medical/recuperare medicală/nutritie/psihiologie

500 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 33 m²

Poți să începi activitatea chiar de mâine în noul tău cabinet!

Spațiul are 2 cabinete amenajate, o zonă de recepție, o zonă de așteptare, 2 băi și este situat în apropierea Palas Mall. Spațiul este mobilat, utilat și se poate adapta pentru activitatea dorită.

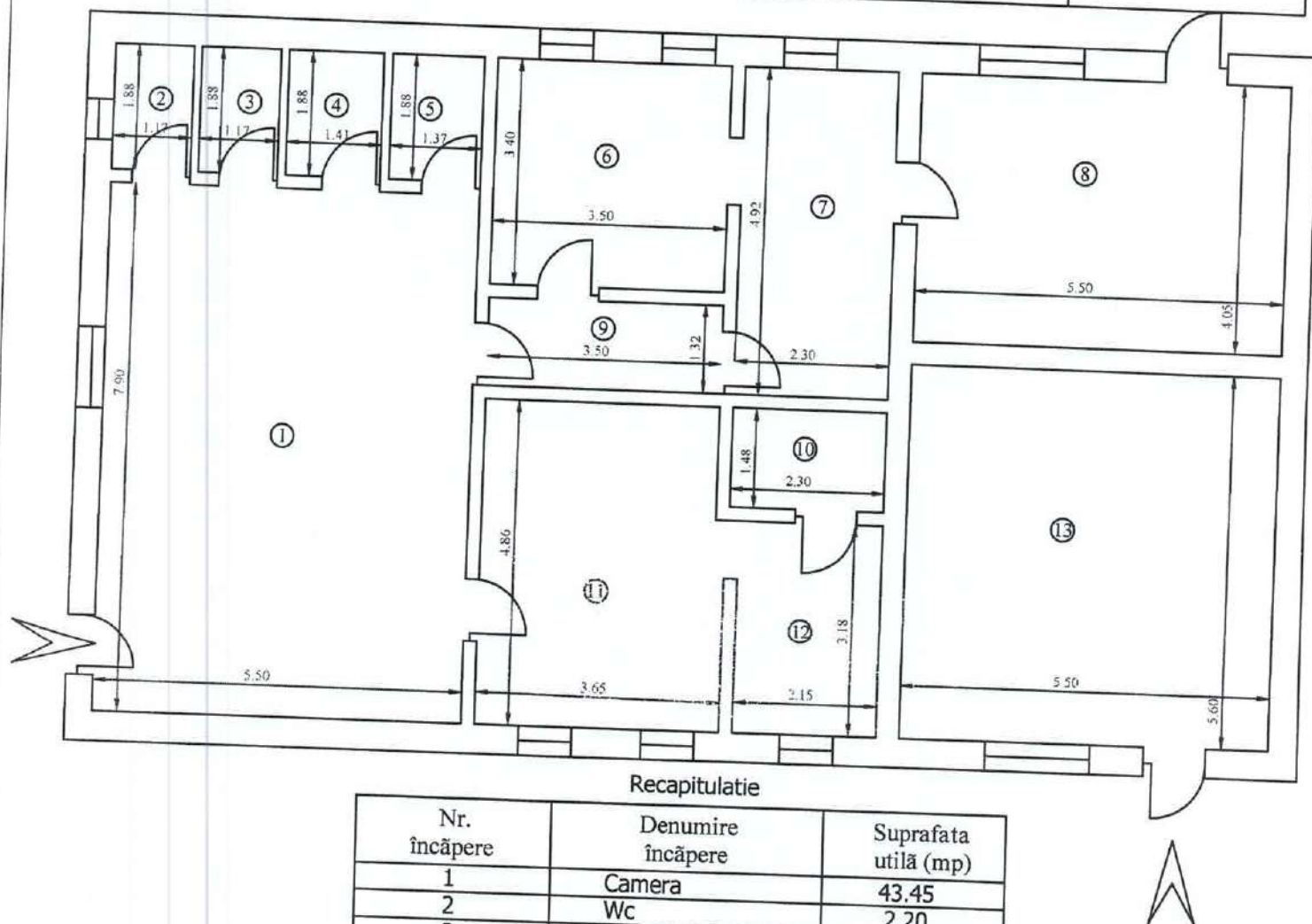
Se poate funcționa și în parteneriat, fiecare cabinet având activitate individuală. Chiria lunară este de 500 EUR/luna/cabinet. Pentru întregul spațiu chiria este de 900 EUR/luna.

8.4 Acte





Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
62089	41.96	Sat Mogosesti, str. Aleea Teilor, nr. 1	
Carte Funciara colectiva nr.		UAT	com. Mogosesti
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Recapitulatie

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă (mp)
1	Camera	43.45
2	Wc	2.20
3	Wc	2.20
4	Wc	2.65
5	Wc	2.58
6	Camera	11.90
7	Camera	11.32
8	Camera	22.28
9	Hol	4.65
10	Debara	3.40
11	Camera	17.74
12	Camera	6.84
13	Camera	30.80
Total suprafata utilă		162.01
Total		162.01
Executant, ing. Anton Vasile		Data septembrie 2025
Receptionat, VASILE ANTON		Data

CERTIFICAT DE
ANEXARE
Nr. RO-IS-F
0023
VASILE
ANTON
CATEGORIA B



GETICA EVALUARI

Sat Valea Lupului, Strada Trandafirilor Nr. 80, Judet Iasi
CUI:48666489, J22/2589/2023

Tel: 0726 332 526 E-mail: geticaevaluari@gmail.com

RO40CECEB00030RON2860769 CEC BANK- Sucursala Iasi

RO77TREZ4065069XXX030102 – Trezoreria Municipiului Iasi



GET 134/15.09.2025

***Raport de evaluare proprietatea imobiliara de tip
Cladire „cabinete medicale”
Situat in UAT Mogoșești, judet Iasi***

Proprietar: COMUNA MOGOȘEȘTI, - domeniu public

Utilizator desemnat: COMUNA MOGOȘEȘTI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil **SC GETICA EVALUARI SRL**, si al destinatarului **COMUNA MOGOȘEȘTI**

SEPTEMBRIE 2025



1 INTRODUCERE

1.1 SINTEZA EVALUARII

Catre: COMUNA MOGOȘEȘTI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaaliat* al proprietății imobiliare de tip "clădire cabinete medicale" situată în UAT Mogoșești, județ Iași, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat.

Structura proprietății este următoarea:

Clădire	NR. CAD	CF	SC (mp)	SD(mp)
cab med	61856-C2	61856 Mogosesti	248,00 mp	473,00 mp
Total			248,00 mp	473,00 mp

- ✓ Spațiul evaluat pentru concesiune este etajul unui imobil (61856-C2), cu o suprafață construită de 248 mp, cu regim de înălțime P+1E; spațiul este divizat în spații comune (holuri, sală așteptare, grupuri sanitare etc.) și spații cu destinație de cabinete medicale.

MICRO IDENTIFICARE	
ETAJ	SU
CAMERĂ	14.74 mp
CAMERĂ	24.11 mp
HOL	38.66 mp
CAMERĂ	16.10 mp
CAMERĂ	13.10 mp
CAMERĂ	13.10 mp
HOL	33.79 mp
CAMERĂ	19.26 mp
CAMERA	8.68 mp
GRUP SANITAR	3.63 mp
WC	1.90 mp
CAMERA	7.28 mp
CAMERA	7.39 mp
TOTAL SU	201.74 mp
BALCON	11.27 mp
TOTAL SUPRAFAȚĂ	213.01 mp

- ✓ Spațiile comune **nu se închiriază separat**, ci se împart **proporțional** între chiriași, conform tabelului prezentat mai jos, 0,721 mp spațiu comun pentru 1mp direct închiriat.

ALOCARE SUPRAFEȚE	
ETAJ	SU
SPAȚII COMUNE	89.25 mp
SPATII DIRECTE	123.76 mp
SPAȚII COMUNE TOTAL	213.01 mp
SPATII DIRECTE TOTAL	123.76 mp
RAPORT ALOCARE (SCT/SDT)	0.721



- ✓ Orice modificare de suprafețe, duce implicit la modificarea raportului de alocare a suprafețelor comune /suprafețelor direct închiriabile.

Scopul evaluării este determinarea unei valori adecvate în vederea închirierii (concesionarii) unui cabinet medical; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 15.09.2025 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data inspectiei este 15.09.2025.

Data evaluarii este 15.09.2025.

Data raportului: 15.09.2025.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **COMUNA MOGOȘEȘTI, - domeniu public** asupra amplasamentului.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de concesiune** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

<i>chirie de piață/lună</i>		<i>Chirie de piață anuală</i>	
1.77 €/mp/lună	8.98 lei/mp/lună	4,287 €/an	21,732 lei/an
	8.98 lei/mp/lună	4,287 €	21,732 lei

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 5.0694 LEI valabil la 15.09.2025.
- ✓ Suprafață închiriabilă = suprafața utilă + cota parte din spațiile comune. (Spațiile comune nu se închiriază separat, ci se împart proporțional între chiriași, conform tabelului prezentat mai sus, 1,839 mp pentru 1mp direct închiriat.)

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 CERTIFICAREA



Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in societatea comerciala care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele intentionale de evaluare la care s-a aliniat si ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

Firma "SC GETICA EVALUARI SRL" si membrii colectivului sau de evaluatori au incheiat asigurarea de raspundere civila la "OMNIASIG Vienna Insurance Group" S.A.

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR





1	INTRODUCERE	2
1.1	SINTEZA EVALUARII	2
1.2	CERTIFICAREA	4
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	7
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	7
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	7
2.4	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.5	TIPUL VALORII	8
2.6	DATA EVALUARII	9
2.7	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	9
2.8	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	9
2.9	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	9
2.9.1	<i>Ipoteze</i>	9
2.9.2	<i>Ipoteze speciale</i>	11
2.10	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
2.11	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	12
2.12	MONEDA RAPORTULUI SI MODALITATI DE PLATA	12
3	PREZENTAREA DATELOR	13
3.1	DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE	13
3.1.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	13
3.1.2	<i>Descrierea zonei</i>	13
3.2	DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	14
3.3	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEI	15
3.4	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	15
3.4.1	<i>Descrierea construcției</i>	15
4	ANALIZA PIETEII	16
4.1.1	<i>Definirea pietei</i>	16
4.1.2	<i>Delimitarea și identificarea pietii</i>	16
4.1.3	<i>Analiza cererii</i>	16
4.1.4	<i>Analiza ofertei</i>	17
4.1.5	<i>Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta</i>	17
4.1.6	<i>Estimarea absorbției în piața a proprietății subiect</i>	18
5	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	19
5.1	CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	19
5.2	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER	19
5.3	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSTRUIT	19
5.4	CONCLUZII CMBU	20
6	EVALUAREA PROPRIETĂȚII	21
6.1	ABORDARI, ALEGEREA METODELOR	21
6.1.1	<i>Abordarea prin piață – evaluarea amplasament: spațiu nerezidențial</i>	21
6.1.2	<i>Abordarea prin venit</i>	22
6.1.2.1	<i>Analiza prețurilor privind chirile pe piața imobiliară nerezidențială din Mogoșești</i>	22
6.1.3	<i>Abordarea prin cost</i>	24

Calcul efectiv.....	25
7 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	26
7.1 REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI.....	26
8 ANEXE.....	27
8.1 FOTOGRAFII	27
8.2 BIBLIOGRAFIE	28
8.3 OFERTE	28
8.4 ACTE.....	30



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. GETICA EVALUARI S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala 48666489

Registrul Comertului sub nr. J22/2589/2023

Sediu social: sat Valea Lupului, str. Trandafirilor nr. 80, com. Valea Lupului, judet Iasi

Telefon: 0726332526

E-mail: geticaevaluari@gmail.com

Evaluator EPI, EBM – ec. Ioniță Ionel. Membru titular ANEVAR.



2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de COMUNA MOGOȘEȘTI

Utilizatorul prezentului raport de evaluare este COMUNA MOGOȘEȘTI.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea unei valori adecvate în vederea concesiunii proprietății; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață, în conformitate cu prevederile HG 884/2004.

2.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară formata din:

<i>Cladire</i>	<i>NR. CAD</i>	<i>CF</i>	<i>SC (mp)</i>	<i>SD(mp)</i>
cab med	61856-C2	61856 Mogosesti	248,00 mp	473,00 mp
Total			248,00 mp	473,00 mp
MICRO IDENTIFICARE				
ETAJ		SU		
CAMERĂ		14.74 mp		
CAMERĂ		24.11 mp		
HOL		38.66 mp		
CAMERĂ		16.10 mp		
CAMERĂ		13.10 mp		
CAMERĂ		13.10 mp		
HOL		33.79 mp		
CAMERĂ		19.26 mp		
CAMERA		8.68 mp		
GRUP SANITAR		3.63 mp		
WC		1.90 mp		
CAMERA		7.28 mp		
CAMERA		7.39 mp		
TOTAL SU		201.74 mp		
BALCON		11.27 mp		
TOTAL SUPRAFAȚĂ		213.01 mp		



Accesul se realizează din drum asfaltat, strada DN 28.

Amplasamentul se afla situat în UAT Mogoșești, județ Iași, județ Iași, zona centrală, alături de Primăria Mogoșești și Școala Gimnazială Mogoșești.

Spațiul evaluat este etajul imobilului cu nr. cadastral 61856-C2

Clădirea are regim de înălțime P+1, este construită în 2023, pe fundație din beton, structura și închideri perimetrale din BCA, acoperis tip șarpanta acoperit cu tablă; de jur împrejur este turnat trotuar din beton, soclu din beton.

Finisajele sunt medii, tâmplăria exterioară din PVC și geam termopan, tâmplăria interioară din PVC, pardoseli acoperite cu gresie, pereții tencuiți și vopsiți cu vopsea lavabilă, instalațiile electrice și sanitare sunt funcționale.

Starea tehnică a clădirii este bună.

Proprietatea nu este supradimensionată, fiind în conformitate cu standardele actuale de dimensiune și dotările specifice acestui tip de spațiu - construcții administrative și social culturale.

Titlul de proprietate este evaluat ÎN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liberă de sarcini.

2.5 Tipul valorii

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru concesiune**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare IVS Cadru general:

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

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor formate din:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2025:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- SEV 233 Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
- GEV 500 Estimarea valorii imobile a clădirilor
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 - Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii, al utilizatorului desemnat.

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în

caracteristicile proprietății.

2.6 Data evaluării

Data inspecției este 15.09.2025.

Data evaluării este 15.09.2025.

Data predării evaluării este 15.09.2025.



La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii SEPTEMBRIE 2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Limitele proprietății au fost identificate în baza planurilor și indicațiilor reprezentantului clientului. Evaluarea se bazează pe ipoteza că această identificare a fost efectuată corect, iar dacă această ipoteză se dovedește a fi eronată evaluarea trebuie revizuită.

2.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuată în data de 15.09.2025 de către evaluator autorizat în prezenta clientului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client și a identificat activul împreună cu reprezentantul clientului.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, caracteristicile proprietății).

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii SEPTEMBRIE 2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

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

2.8 Natura și sursa informațiilor care se va baza evaluarea

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografiade specialitate;
- **COMUNA MOGOȘEȘTI**– pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.multecase.ro, google maps, etc.;

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, opinia evaluatorului fiind în concordanță cu acestea.

2.9.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din



ipotezele sub care este realizat raportul de evaluare și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către banca și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmatiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Nu se poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dăruie să asume nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asume nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.



- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Extras de Carte Funciară pentru informare actualizat.
- Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.
- Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data inspecției. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

2.9.2 Ipoteze speciale

Ipoteze speciale sunt ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piața într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Pentru evaluarea subiectului evaluării nu au fost utilizate ipoteze speciale.

Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

Nu e cazul. Proprietatea e conforma cu actele si cu utilizarea sa.

2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru utilizatorul desemnat și scopul declarat. Partii sau întregul raport de evaluare nu pot fi folosite în alte scopuri fără acordul prealabil al evaluatorului.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.



Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară. Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al SC GETICA EVALUARI SRL cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

2.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Stardardele de evaluare ANEVAR

Subsemnatul, Ioniță Ionel, în calitate de evaluator, declar ca raportul de evaluare pe care îl întocmesc, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025 și ipotezele și ipotezele speciale enumerate în prezentul raport.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, în calitate de beneficiar și destinatar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru proprietarii proprietății, în calitate de beneficiar și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2.12 Moneda raportului și modalități de plată

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 5.0694 LEI pentru 1 EUR la data de 15.09.2025, conform BNR.

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

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

2.13 Factori de mediu și de guvernare (ESG)

Prezentă evaluare a luat în considerare aspectele legate de factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG) doar în măsura în care aceștia au un impact direct și cuantificabil asupra valorii de piață a proprietății și sunt evidențiate în documentația tehnică sau juridică pusă la dispoziția evaluatorului, sau sunt perceptibile vizual la inspecția proprietății și influențează deciziile participanților pe piață.



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piața, oraș, vecinătăți și amplasare

3.1.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Date generale

Comuna Mogoșești este situată în partea sudică a județului Iași și face parte din zona de câmpie a Moldovei. Din punct de vedere administrativ, comuna este alcătuită din patru sate: Mogoșești (reședința comunei), Budești, Hadâmbu și Mânjești. Codul poștal al localității este 707330, iar codul SIRUTA este 98113.

Localitatea beneficiază de poziționarea relativ apropiată de municipiul Iași, reședința județului, ceea ce îi conferă acces la infrastructura și serviciile urbane. Accesul se realizează pe drumuri județene și comunale, cu legături directe către rețeaua principală de transport a județului. Relieful este predominant de șes și piemont, caracterizat prin terenuri agricole și intravilane cu potențial de dezvoltare.

Din punct de vedere demografic, comuna are o populație stabilă, specifică mediului rural, cu tendințe de migrație către centre urbane. Administrația locală este asigurată de Primăria Mogoșești și Consiliul Local, instituții implicate activ în dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor publice. În ultimii ani s-au derulat proiecte de investiții în infrastructură sportivă și culturală, inclusiv modernizarea bibliotecii publice și amenajarea unor obiective cu caracter comunitar.

Date specifice

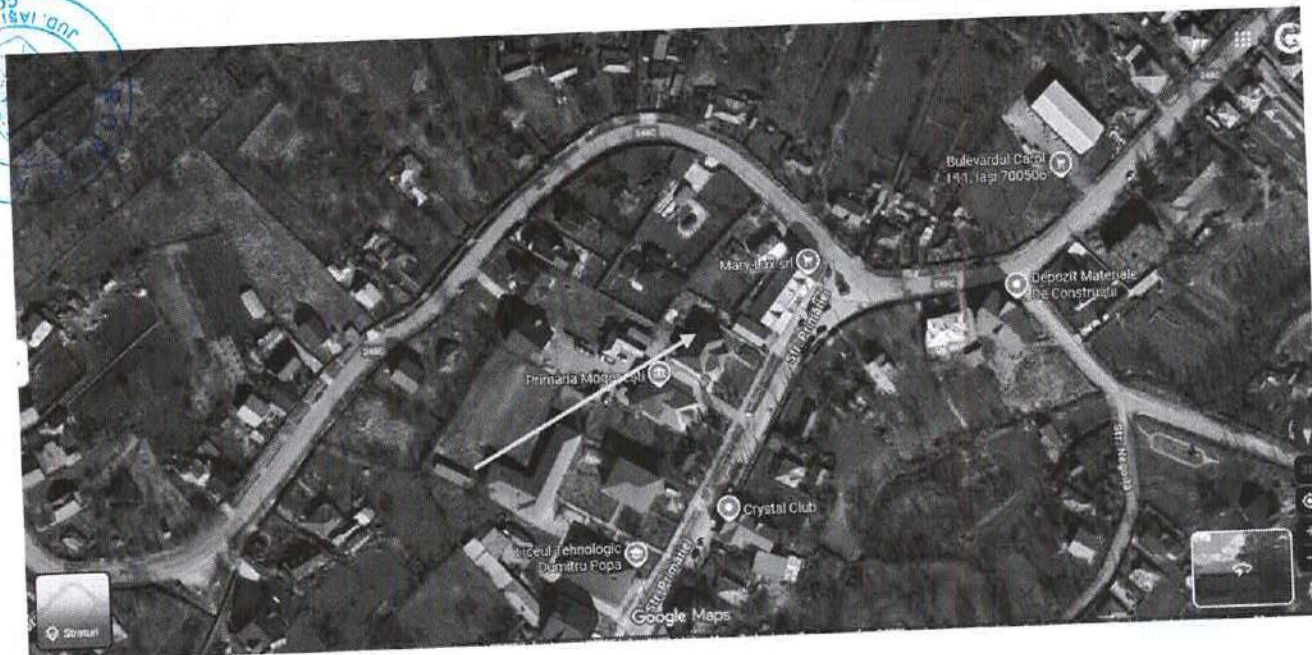
În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul Abordarea prin piață.

3.1.2 Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată se află într-o zonă centrală, social culturală și rezidențială, cu case de locuit cu regim de înălțime P, P+1 având suficiente magazine cu alimente proaspete (Hipermarket, magazine mixte), acces facil la proprietate și mijloace de transport în comun la o distanță relativ mică. Accesul se realizează și pietonal, drum asfaltat.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:





Amplasament analizat

3.2 Descrierea situației juridice

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip "clădire cabinete medicale" situată în COMUNA MOGOȘEȘTI, sat Mogoșești, județ Iași.

Structura proprietății este următoarea:

Clădire	NR. CAD	CF	SC (mp)	SD(mp)
cab med	61856-C2	61856 Mogosesti	248,00 mp	473,00 mp
Total			248,00 mp	473,00 mp

- ✓ Spațiul supus concesiunii face parte dintr-un imobil- construit în anul 2023, construcție cu regim de înălțime P+1E, realizată pe fundații din beton, compartimentări din BCA;
- ✓ spațiul dispune de toate utilitățile aferente acestui tip de imobile: apă, canalizare, electricitate; încălzirea se realizează cu ajutorul radiatoarelor electrice și a pompelor de căldură.
- ✓ spațiul este divizat în spații comune (holuri, sală așteptare, grupuri sanitare etc.) și spații cu destinație de cabinete medicale.
- ✓ Este compus din:



MICRO IDENTIFICARE	
ETAJ	SU
CAMERĂ	14.74 mp
CAMERĂ	24.11 mp
HOL	38.66 mp
CAMERĂ	16.10 mp
CAMERĂ	13.10 mp
CAMERĂ	13.10 mp
HOL	33.79 mp
CAMERĂ	19.26 mp
CAMERA	8.68 mp
GRUP SANITAR	3.63 mp
WC	1.90 mp
CAMERA	7.28 mp
CAMERA	7.39 mp
TOTAL SU	201.74 mp
BALCON	11.27 mp
TOTAL SUPRAFAȚĂ	213.01 mp

Dreptul de proprietate este **deplin** al **COMUNA MOGOȘEȘTI, - DOMENIU PUBLIC** asupra bunului imobiliar prezentat mai sus.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

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

Amplasamentul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

3.3 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată este formată din: construcție administrativă și social culturală, clădire de cabinete medicale.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonală**, zona mediana a satului Mogoșești.

3.4 Descrierea amplasamentului

Imobilele analizate sunt situate în zona mediana, comercial/rezidențială a satului Mogoșești.

Terenul este unul bun de fundații, fără tasări periculoase pentru construcții și instalații, nu există pericolul alunecărilor de teren sau al inundațiilor și nici izvoare subterane.

3.4.1 Descrierea construcției

Clădirea are regim de înălțime P+1, este construită în 2023, pe fundație din beton, structura și închideri perimetrice din BCA, acoperis tip șarpantă acoperit cu tablă de tip lindab; de jur împrejur este turnat trotuar din beton, soclu din beton.

Finisajele sunt medii, tâmplăria exterioară din PVC și geam termopan, tâmplăria interioară din PVC pardoseli acoperite cu gresie în unele încăperi și cu linoleu în alte încăperi, peretii tencuiți și vopsiți cu vopsea lavabilă; tavanul încăperilor este casetat-tavan fals; instalațiile electrice și sanitare sunt funcționale. Încălzirea se realizează cu ajutorul radiatoarelor electrice și a centralei pe lemne.

Starea tehnică a clădirii este bună.

Proprietatea nu este supradimensionată, fiind în conformitate cu standardele actuale de dimensiune și dotările specifice acestui tip de spațiu.



4 ANALIZA PIETEI

4.1.1 Definirea pieței

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și oferta și la alți factori de stabilire a pretului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară nerezidențială din COMUNA MOGOȘEȘTI se caracterizează prin dezechilibru între cererea competitivă și oferta solvabilă, în favoarea ofertei. Factorii ce influențează dezechilibrul creat pe piața imobiliară sunt de natură economică și socială: puterea de cumpărare a populației ieșene, lipsa creditelor bancare, accesul greu la credite ipotecare, banii veniți de la forța de muncă ce activează în alte țări decât România.

4.1.2 Delimitarea și identificarea pieții

Având în vedere că avem de evaluat un spațiu nerezidențial, vom avea aceste criterii în delimitarea și identificarea pieței.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonala**, specifică, localizată geografic în zona mediana a Satului Mogoșești, jud. Iași.

Aria pieții – aria pieții imobiliare analizată se limitează la zona nerezidențială, județ Iași.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este medie, atât datorită situației economice a piaței bancare restrictive.

În prezent, piața imobiliară din Mogoșești se caracterizează prin stagnare de preturi. Momentan cererea este cea care dictează direcția pieței imobiliare și nu oferta.

Piața imobiliară analizată va fi cea nerezidențială de cabinete medicale, iar din punct de vedere al caracteristicilor proprietății avem următoarele:

- proprietate imobiliară în conservare;
- baza de clienți a acestei pieți o constituie persoanele cu venituri medii care pot apela la un credit ipotecar sau au afaceri proprii;
- construcția este nouă, anul edificării acesteia PIF 2023;
- proprietăți echivalente disponibile sunt cele din județul Iași.

4.1.3 Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază dezvoltarea economică a loc. Mogoșești.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți rezidențiale.

Factorii ce influențează cererea sunt:

- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt medii, cheltuielile pentru achiziționarea acestui tip de proprietate fiind medii;
- Raportul între proprietari și chiriași: locuințele în zona analizată sunt locuite de către proprietari, însă există și un număr relativ mic de case închiriate.



- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăspriț. Pentru a contacta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o casă să aibă venituri cu mult peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedenți;
- Planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare a zonei - planul urbanistic permite construirea de locuințe în regim de înaltă P+M, P+2E, P+2E+M .
- Disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale: în zona se găsesc transport: linii de autobuze, microbuze, unități de învățământ, biserică;
- Grad de poluare: rezultatele înregistrate evidențiază nivelul redus al poluării.

În momentul de față cererea relativ constantă, piața fiind a cumpărătorului, dar spațiile se tranzacționează, mai ales cele cu vază sau curte.

4.1.4 Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Tendința de înrăutățire a mediului economic va influența și activitatea în acest domeniu imobiliar astfel încât este de așteptat ca în perioada următoare să se simtă o înghețare pe piața imobiliară comercială.

Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a:

- stocului de produs finalizat, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate (au atins gradul de ocupare și nivelul chiriilor din piața specifică);
- proprietăți similare în curs de dezvoltare (stadiul incipient al dezvoltării construcției, finalizarea lor implicând un timp relativ scăzut);
- proprietăți similare planificate în aria de piață (în stadiul de proiect și care au șanse de finalizare).
- În acest caz e vorba de spații cu suprafețe mici ca și suprafețe utile.

La ofertele de vânzare se observă o constanță a prețurilor indiferent de locație datorită nivelului mediu al tranzacțiilor.

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Centru, Iasi, Iasi	Podu Ros, Iasi,	apropierea Palas Mall
12.09.2025	12.09.2025	12.09.2025
23,00 mp	16,20 mp	16,50 mp
713 €	502 €	500 €
31,00 €/mp	30,99 €/mp	30,30 €/mp

Ofertele detaliate sunt prezentate în anexe.

4.1.5 Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o **pieță a cumpărătorului**. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

În mod uzual, achiziția unor proprietăți imobiliare se face datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate. În aceste condiții, spațiile comerciale noi vor deveni și mai inaccesibile, mai ales la prețurile actuale, iar perspectiva unor noi dezvoltări va fi practic nulă.

4.1.6 Estimarea absorbției în piața a proprietății subiect

Având în vedere proprietatea subiect, aceasta fiind situată într-o zonă de dezvoltare rezidențială accentuată unde cererea este constantă, nu se pune problema unei eventuale valorificări, deoarece clienții sunt pentru această zonă, spațiul fiind privit mai mult ca o investiție pe termen lung, zona are nevoie de spații medicale.





5 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

5.1 Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

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

1. **Permisă legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).
3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. **Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

5.2 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber s-au avut în vedere **faptul ca zona e una în plină dezvoltare.**

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului liber este nerezidentiala.

5.3 Cea mai bună utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU proprietatea imobiliară:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă.

Menționăm faptul că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări rezidentiale susțin această utilizare.

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului construit o constituie – teren cu destinație nerezidentiala.

5.4 Concluzii CMBU

Din analiza CMBU prezentată la capitolul 5.2. rezultă că terenul considerat liber are valoare reziduală maximă dacă pe el se află construită **spatiu nerezidential-construcție administrativă și social culturală**.

Din datele prezentate la capitolele 5.2 și 5.3, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare nerezidențială;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă deoarece din valoarea de piață rezultă cea mai mare valoare comparativ cu imobilele la care apar cheltuieli de conversie.





6 EVALUAREA PROPRIETATII

6.1 Abordari, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare au fost utilizate 3 abordări:

1. **Abordarea prin piață:** a fost întocmit un tabel referitor la tranzacțiile încheiate și ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute proprietăți competitive și comparabile, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.
 2. **Abordarea prin venit:** concluziile au fost realizate pe baza cuantumurilor chiriilor, ratei de capitalizare calculată în urma mai multor tranzacții similare pentru același tip de proprietate. S-au luat în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și s-a estimat valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea convertește venitul anual în valoarea proprietății, într-o singură etapă, divizând venitul anual estimat printr-o rată adecvată de capitalizare.
 3. **Abordarea prin cost:** : ofera o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumparator nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin construire. Pentru estimarea costurilor clădirii s-a folosit metoda costurilor segregate care utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii. S-a calculat un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție, plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață utilă. Costul total al clădirii este estimat prin însumarea costurilor pentru diferitele componente ale clădirii. Apoi, sunt estimate deprecierile din cauza uzurii fizice, neadecvării funcționale și deprecierii economice și scăzute din costul de înlocuire al structurii.
- 6.1.1 Abordarea prin piața – evaluarea amplasament: spațiu nerezidențial
- Abordarea prin piață** consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.
- Elemente de comparație:** caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietățile imobiliare. *Proprietățile comparabile diferă de cea evaluată prin condițiile de piață, localizare, dimensiuni, caracteristicile fizice – vârstă, finisaje.*
- Criteriul de comparație:** pentru clădire criteriul de comparație ales îl constituie *prețul total (valoare oferta/tranzacție a proprietatii comparabile).*



Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare imbunatatiri interne.

Amplasamentul este construit la Cea Mai Buna Utilizare a sa.

Avand in vedere specificul cladirii, nu a fost posibila aplicarea acestei metode, deoarece nu au fost gasite tranzactii de acest gen pe piata, iar valoarea obtinuta nu ar fi una ce ofera imaginea reala si adecvata a pietii.

6.1.2 Abordarea prin venit

Metoda capitalizării directe este o metodă de evaluare bazată pe venit, prin care venitul anual estimat se convertește în valoarea proprietății. Convertirea s-a realizat într-o singură etapă, prin divizarea venitului anual estimat printr-o rată adecvată de capitalizare.

Conform celei mai bune utilizări, proprietatea va genera un venit maxim în cazul utilizării imobilului în scop rezidențial.

Participația care se evaluează este dreptul deplin de proprietate/prorietatea liberă, care include toate atributele specifice.

Esența metodei capitalizării directe constă în faptul că valoarea bunului imobiliar este exprimată prin raportul între venitul net din exploatare generat de proprietate și rata totală de capitalizare:

$$V = VNE / Ro$$

Rata de capitalizare este determinată în baza următoarelor tehnici, ce depind de cantitatea și calitatea informațiilor diverse:

- Obținută din vânzările comparabile;
- Obținută din multiplicatorii venitului brut efectiv și ratele venitului net;
- Rata medie ponderată a componentelor teren și construcții.

6.1.2.1 Analiza prețurilor privind chiriile pe piața imobiliară nerezidențială din Mogosești

Prețurile de vânzare ale imobilelor a stagnat mult în ultimii ani, iar tot mai mulți proprietari, care nu sunt presați să vândă, preferă să își închirieze vilele ceea ce a determinat creșterea numărului de oferte pe piață.

Factorii ce influențează nivelul chiriei:

- **gradul de ocupare** conform datelor de pe piața imobiliară comercială în cazul spațiilor nerezidențiale este cuprins în intervalul 80-95%. Gradul de ocupare este influențat de durata de expunere pe piață a imobilului, neplata chiriei la timp.
- **amplasamentul** favorabil sau mai puțin favorabil: zona rurală este o zonă relativ căutată pentru închirierea imobilelor de către întreprindători în special, datorită prețurilor scăzute din această zonă;
- **dotările și finisajele** existente: la închirierea proprietăților contează dacă acestea sunt mobilate sau nu, dacă finisajele sunt superioare sau moderne, dacă imobilele sunt dotate cu centrale termice, aer condiționat, alte sisteme și instalații necesare și cerute pe piață.

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	Jud. Iasi, UAT Mogosesti, Loc. Mogosesti,	Centru, Iasi, Iasi	Podu Ros, Iasi,	apropierea Palas Mall
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/OFERTEI	12.09.2025 201.74 mp	12.09.2025 23.00 mp	12.09.2025 16.20 mp	12.09.2025 16.50 mp
2	PREȚ CHIRIE EURO	€	713 €	502 €	500 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	Chirie €/mp	31.00 €/mp	30.99 €/mp	30.30 €/mp
4	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%



	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		31.00 €/mp	30.99 €/mp	30.30 €/mp
5	RESTRICTII LEGALE	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		31.00 €/mp	30.99 €/mp	30.30 €/mp
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		31.00 €/mp	30.99 €/mp	30.30 €/mp
7	CONDIȚII DE INCHIRIERE/CONCESIONARE	obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		31.00 €/mp	30.99 €/mp	30.30 €/mp
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	12.09.2025	oferta recenta	oferta recenta	oferta recenta
	Ajustare %		-15.0%	-15.0%	-15.0%
	Ajustare absolut		-4.7 €	-4.6 €	-4.5 €
	Preț ajustat (euro/mp)		26.35 €/mp	26.34 €/mp	25.76 €/mp
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt de -15%.			
9	LOCALIZARE	Jud. Iasi, UAT Mogosesti, Loc. Mogosesti,	superior	superior	superior
	Ajustare %		-45.0%	-45.0%	-45.0%
	Ajustare absolut		-11.9 €	-11.9 €	-11.6 €
	Preț ajustat (euro/mp)		14.49 €/mp	14.49 €/mp	14.17 €/mp
	Justificare ajustare	COMPARABILELE SUNT NET MAI BINE LOCALIZATE SI AU FOST AJUSTATE NEGATIV CU -25%			
10	ACCES	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		14.49 €/mp	14.49 €/mp	14.17 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
11	FINISAJE	cladire veche	SUPERIOARE	SUPERIOARE	SUPERIOARE
	Ajustare %		-50%	-50%	-50%
	Ajustare absolut		-7.2 €	-7.2 €	-7.1 €
	Preț ajustat (euro/mp)		7.25 €/mp	7.24 €/mp	7.08 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele au finisaje superioare fata de subiectul evaluat, astfel incat comparabilele au fost ajustate negativ cu -50%			
12	SUPRAFAȚA	201.74 mp	23.00 mp	16.20 mp	16.50 mp
	Ajustare %		-50%	-50%	-50%
	Ajustare absolut		-3.6 €	-3.6 €	-3.5 €
	Preț ajustat (euro/mp)		3.62 €/mp	3.62 €/mp	3.54 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
13	UTILITĂȚI DISPONIBILE	INVERTOARE, CILLER	TOATE	TOATE	TOATE

	Ajustare %	fosa, pompe de caldura	-50.0%	-50.0%	-50.0%
	Ajustare absolut		-1.8 €	-1.8 €	-1.8 €
	Justificare ajustare	comparabilele au toate utilitatile, fata de subiect, astfel incat comparabilele sunt ajustate negativ			
	Preț ajustat (euro/mp)		1.81 €/mp	1.81 €/mp	1.77 €/mp
15	UTILIZARE	SP com	SP medical	SP medical	SP medical
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		1.81 €/mp	1.81 €/mp	1.77 €/mp
	Justificare ajustare	deoarece comparabilele 1,2 si 3 sunt birouri, au fost ajustate negativ			
	Ajustarea netă	absolut	-24.5 €	-29.2 €	-28.5 €
	Ajustarea netă	procentual	-79%	-94%	-94%
	Ajustarea brută	absolut	24.54 €	24.53 €	23.99 €
	Ajustarea brută	procentual	79%	79%	79%
	Valoare chirie unitară, dispensar	1.77 €/mp/lună	1.81 €/mp	1.81 €/mp	1.77 €/mp
		8.98 lei/mp/lună			
	Valoare totală lunar, dispensar	1,811 lei/luna			

6.1.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Nu se vor aplica deprecieri economice/externe.

Având în vedere caracteristicile clădirii analizate, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- **Stabilirea costului de reconstrucție total** prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii la nivelul prețurilor actuale;
- **Stabilirea costului de reconstrucție pentru lucrările efectuate** până la aducerea la stadiul actual de finalizare, prin estimarea unui deviz pe categorii de lucrări;
- Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea **deprecierii cumulate**.

Conform definițiilor:

📖 Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura și planuri și calitate de manopera și îngloband toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

📖 Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

📖 Deprecierea- *reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.*

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica și apoi se totalizeaza o suma globala. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- ✓ uzura fizica -este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca și nou, se ia in considerare numai daca costul de

corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- ✓ neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- ✓ depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.

Calcul efectiv

- ✓ Date constructive conform planșei anexa
- ✓ Alte aspecte: Conform descrierii proprietății imobiliare
- ✓ Este efectuat în fișele anexate:

Baza valorilor estimate pentru construcție este „Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe” – procentual și valoric editat de către Editura MATRIX ROM București, 2018 și sau „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, București, 2018. Prin această procedură se estimează un deviz general orientativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-construcitive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Această metodă nu a fost folosită de către evaluator deoarece valoarea obținută nu ar fi una ce oferă imaginea reală și adecvată scopului evaluării.

Astfel, în opinia evaluatorului, în urma aplicării metodei de evaluare prin comparații a chiriilor de piață, valoarea chiriei obținabile pe imobilul cu destinație de cabinet medical, este:

chirie de piață/lună		Chirie de piață anuală	
1.77 €/mp/lună	8.98 lei/mp/lună	4,287 €/an	21,732 lei/an
	8.98 lei/mp/lună	4,287 €	21,732 lei



7 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, logica, raționamentele și metodele aplicate, au condus la rezultate concludente.

Cantitatea și calitatea informațiilor:

Cantitatea și calitatea informațiilor avute la dispoziție în analiză este considerată suficientă pentru aplicarea abordării prin piață.

Opinia evaluatorului:

În urma reconcilierii valorilor obținute prin aplicarea metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare, amplasată la adresa mai sus menționată, la data de 15.09.2025, exclusiv în condițiile menționate în raport, este valoarea estimată prin comparația chiriilor de piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de concesiune a proprietății imobiliare "spatiu medical"-suprafețe direct închiriable este de:

chirie de piață/lună		Chirie de piață anuală	
1.77 €/mp/lună	8.98 lei/mp/lună	4,287 €/an	21,732 lei/an
	8.98 lei/mp/lună	4,287 €	21,732 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 5.0694 LEI valabil la 15.09.2025.
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **SEPTEMBRIE 2025**;

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

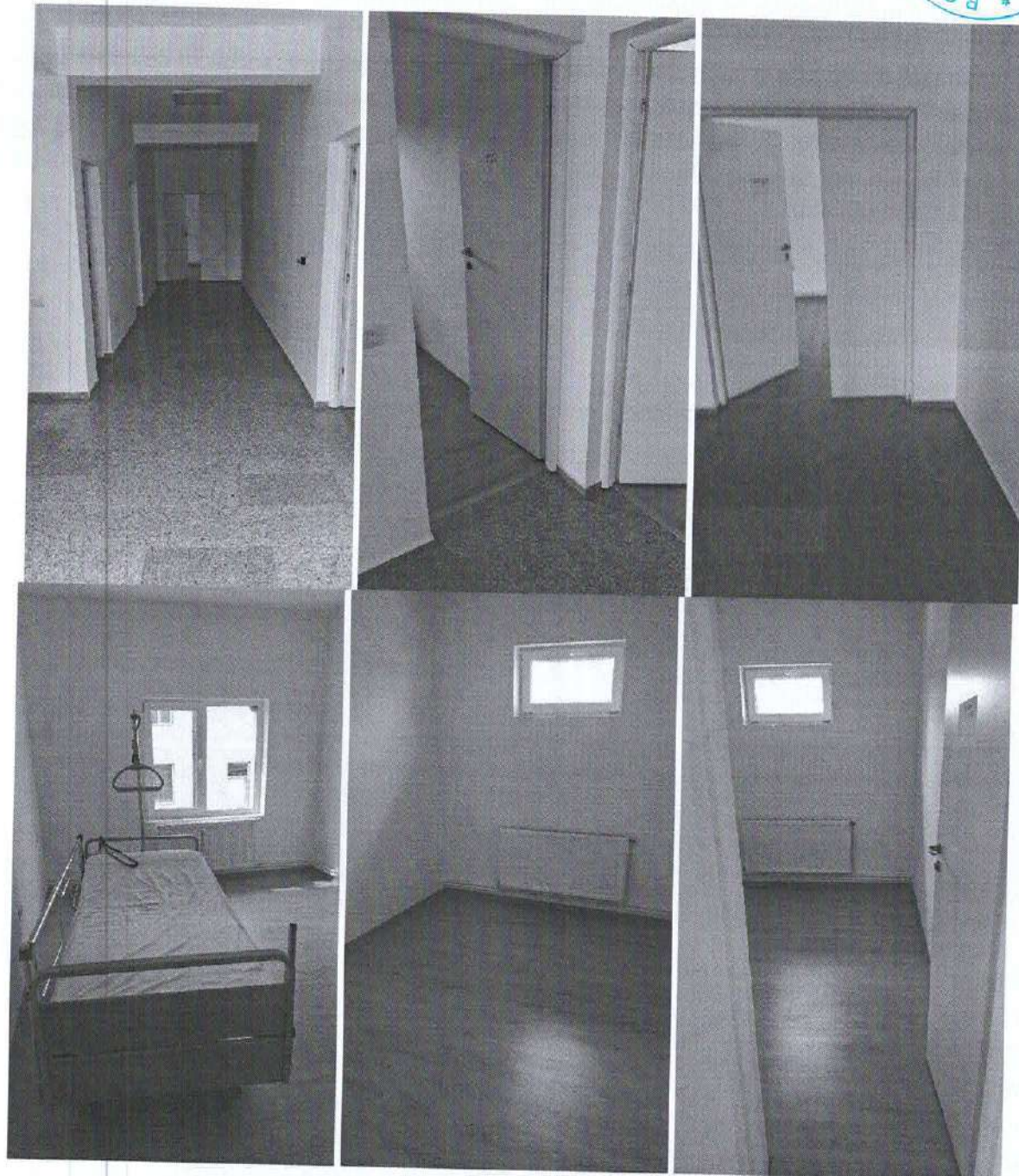
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR





8 ANEXE

8.1 Fotografii





8.2 Bibliografie

- Standarde ANEVAR de Evaluare ediția 2025
- Inspekția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu,;
- Matrix, Ediția iunie 2018.
- Informații directe de la agenții imobiliare, institute de proiectare, societăți de construcție;
- Site-uri imobiliare și de specialitate: <http://www.tocmai.ro>; www.olx.ro; www.imobiliare.ro; www.imobiliare.ro, www.trustulterra.ro, [bnr.ro](http://www.bnr.ro), [hartaiașului.ro](http://www.hartaiașului.ro), <http://www.ajofmiasi.ro/>.
- HOTĂRÂREA nr. 884 din 3 iunie 2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

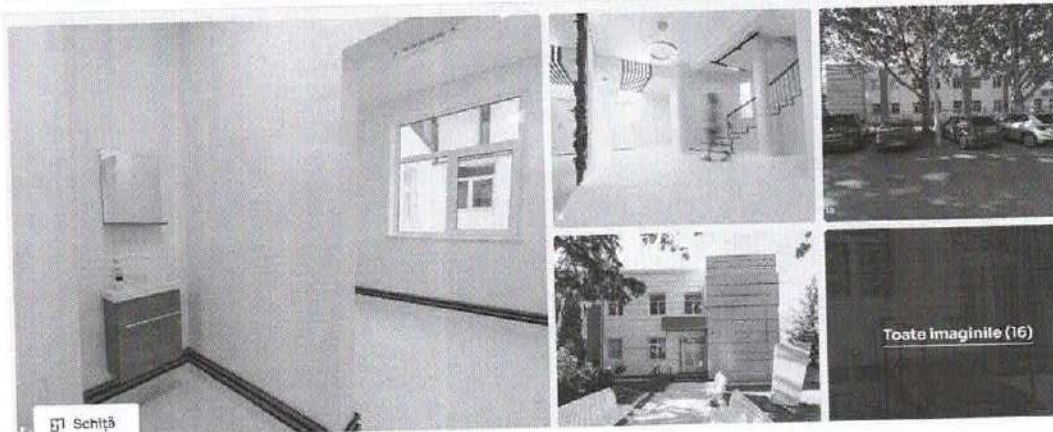
8.3 Oferte

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cabinete-medicale-noi-centru-locuri-de-parcare-IDDCUa>

CABINETE MEDICALE NOI, Centru, Locuri de parcare
[Centru, Iasi, Iasi](#)

Salvează

Contact



CABINETE MEDICALE NOI, Centru, Locuri de parcare

713 €/lună

[Centru, Iasi, Iasi](#)

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

23 m²

Sunt disponibile pentru închiriere 30 de cabinete medicale complet echipate cu suprafețe cuprinse între 7 și 210 mp, situate la parter și etajul 1, conform schițelor din anunț.

Spațiile se află într-o clădire recent amenajată pe strada Smârdan 19, având o localizare centrală, la câteva minute de Palas Mall și Iulius Mall, beneficiind de locuri de parcare dar și de proximitatea mijloacelor de transport public.

Chiria lunară este de 31 euro/mp și se solicită contract pe cel puțin 12 luni.

Închirierea se realizează direct de la proprietar, astfel încât comisionul este 0.

Dezvoltator Royal Town

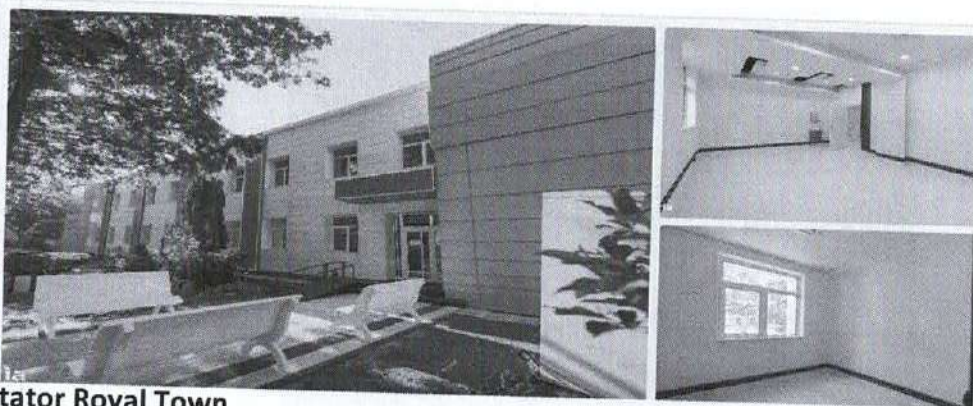
Dezvoltator Royal Town

0742 838 888



<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-închiriat-spaiu-comercial-central-16-mp-medical-bucinescu-IDDV3W>

De închiriat spațiu comercial central , 16 mp (medical ...
Podu Ros, Iasi, Iasi



Dezvoltator Royal Town

Dezvoltator Royal Town

0742 838 888

De închiriat spațiu comercial central , 16 mp (medical) Bucșinescu

502 €/lună

Podu Ros, Iasi, Iasi

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

16.2 m²

MedPark - un centru medical modern în centrul Iașului, oferă către închiriere cabinete profesionale pentru medicii independenți cu diverse specializări.

Sunt disponibile pentru închiriere 30 de cabinete medicale complet echipate cu suprafețe cuprinse între 7 și 210 mp, situate la parter și etajul 1.

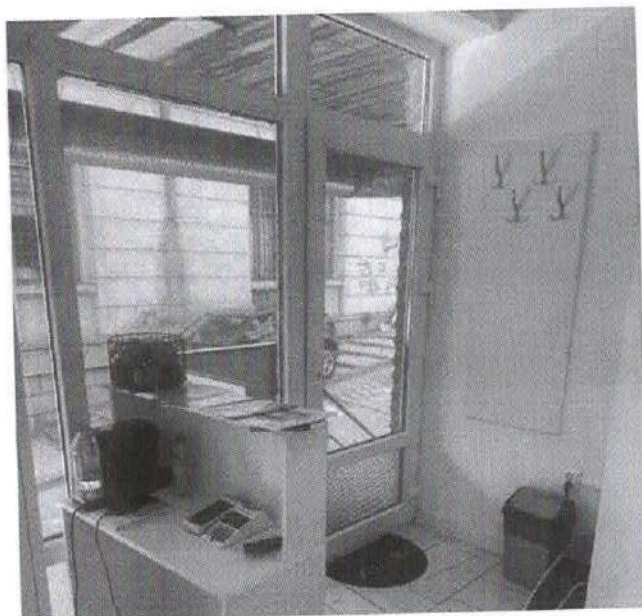
Spațiile se află într-o clădire recent amenajată pe strada Smârdan 19, având o localizare centrală, la câteva minute de Palas Mall și Iulius Mall, beneficiind de locuri de parcare dar și de proximitatea mijloacelor de transport public.

Chiria lunară a spațiul de 16,2 mp este de 502 euro, iar perioada de închiriere este de minim 12 luni.



<https://www.olx.ro/d/oferta/cabinet-medical-recuperare-medicala-nutritie-psihiologie-IDjFhLV.html>

Inapoi [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Birouri - Spatii comerciale](#) / [Birouri - Spatii comerciale - Iasi](#) / [Birouri - Spatii comerciale - Iasi](#)



Cabinet medical/recuperare medicala/nutritie/psihiologie

500 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 33 m²

Poți să începi activitatea chiar de mâine în noul tău cabinet!

Spațiul are 2 cabinete amenajate, o zonă de recepție, o zonă de așteptare, 2 băi și este situat în apropierea Palas Mall. Spațiul este mobilat, utilat și se poate adapta pentru activitatea dorită.

Se poate funcționa și în parteneriat, fiecare cabinet având activitate individuală. Chiria lunară este de 500 EUR/luna/cabinet. Pentru întregul spațiu chiria este de 900 EUR/luna.

8.4 Acte

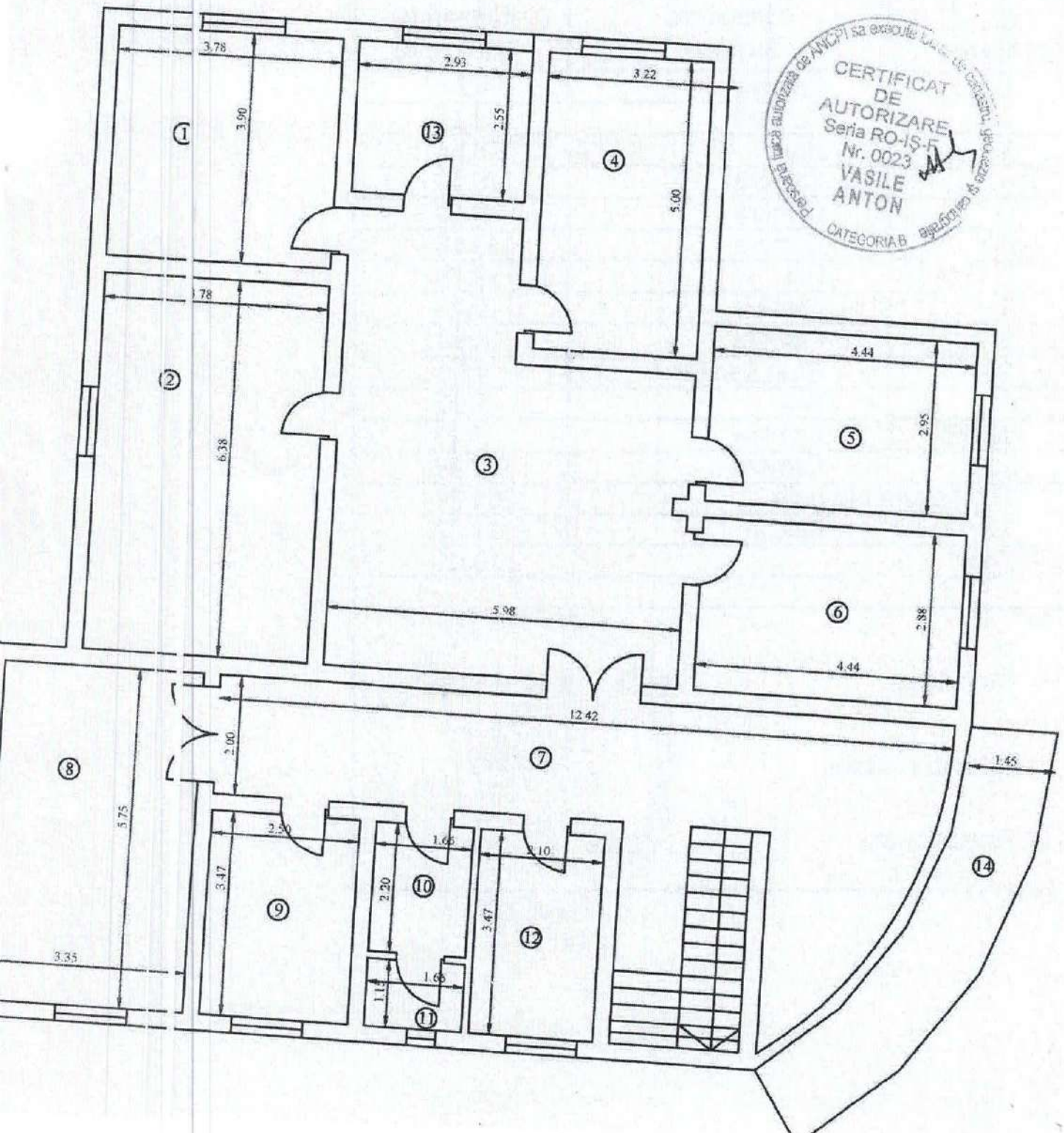
RELEVEU

ETAJ

Scara 1:100



Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
61856	1049	Sat Mogosesti	
Carte Funciara colectiva nr.	UAT	com. Mogosesti	
Cod unitate individuala (U)	CF individuala		





Recapitulatie

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă (mp)
1	Camera	14.74
2	Camera	24.11
3	Hol	38.66
4	Camera	16.10
5	Camera	13.10
6	Camera	13.10
7	Hol	33.79
8	Camera	19.26
9	Camera	8.68
10	Grup Sanitar	3.63
11	Wc	1.90
12	Camera	7.28
13	Camera	7.39
Total suprafată utilă		201.74
14	Balcon	11.27
Total		213.01

Executant,

ing. Anton Vasile

Receptionat,

Data August 2025

DE
AUTORIZARE
Seria MO-10-F

Nr. 0023

VASILE
ANTON

Data

CATEGORIA B



**Anexa nr. 3 la Hotărârea
Consiliului local Mogoșești nr. 76 din 26.09.2025**

NOTA DE FUNDAMENTARE

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilelor din domeniul public și privat
al Comunei Mogoșești, județul Iași**

- a) **DESCRIEREA BUNURILOR IMOBILE** care urmează a fi închiriate, cu precizarea datelor de identificare (identificare prin carte funciară și număr topografic; amplasament, adresa administrativă prin indicarea adresei, eventuale sarcini de care este grevat bunul, etc);

1. Apartament

- situat în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, la parter, bloc Casa Agronomului
- 3 camere + hol cu suprafața utilă de 61,20 mp și balcon cu suprafața de 2,80 m.p.. Suprafața totală = 64,00 m.p.
- nr. carte funciară 60441
- aparținând domeniului privat al Comunei Mogoșești, conform HCL nr. 31 din 30.05.2019

2. Clădire (fostă Brutărie CAP)

- situată în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași
- 7 camere, 4 WC, 1 hol și 1 debara cu suprafața totală de 162,01 m.p., după cum urmează:
 - 1.Cabinet și farmacie veterinară = 27,98 m.p. compus din:
 - cameră 17,74 m.p.
 - cameră 6,84 m.p.
 - debara 3,40 m.p.
 - 2. Activități de tratament și înfrumusețare, coafură/frizerie = 85,35 m.p. compus din:
 - cameră 11,90 m.p.
 - cameră 11,32 m.p.
 - cameră 22,28 m.p.
 - cameră 30,80 m.p.
 - wc 2,20 m.p.
 - wc 2,20 m.p.
 - hol 4,65 m.p.
 - 3. Spații comune = 48,68 m.p. din care:
 - cameră 43,45 m.p.
 - wc 2,65 m.p.
 - wc 2,58 m.p.
- nr. carte funciară 62089
- aparținând domeniului privat al Comunei Mogoșești, conform HCL nr. 31 din 30.05.2019

3. 2 Camere

- situate în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, Clădire Centrul Medical Mogoșești
- 2 camere cu suprafața totală de 27,94 m.p. (19,26 m.p. + 8,68 m.p.) plus cotă parte din spațiile comune (hol, wc și scări)
- nr. carte funciară 61856
- aparținând domeniului public al Comunei Mogoșești, conform HCL nr. 50 din 29.06.2023

b) ACTIVITĂȚILE PENTRU CARE SE PROPUNE APROBAREA ÎNCHIRIERII BUNURILOR:

- cabinet stomatologic;
- farmacie umană;
- cabinet și farmacie veterinară;
- activități de tratament și înfrumusețare, coafură/frizerie;

c) DURATA MINIMĂ ȘI MAXIMĂ A ÎNCHIRIERII, este de 10 (zece) ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, cu acordul părților;

d) NIVELUL MINIM AL CHIRIEI de la care va fi pornită licitația, în conformitate cu Rapoartele de evaluare, întocmite de evaluator autorizat proprietăți imobiliare membru titular ANEVAR, Ioniță Ionel, SC GETICA EVALUĂRI:

-nr. 132 din 15.09.2025 – apartament bloc Casa Agronomului

-nr. 133 din 15.09.2025 – clădire (fostă Brutărie CAP)

-nr. 134 din 15.09.2025 – 2 camere clădire Centrul medical Mogoșești

e) MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU care justifică procedura de închiriere:

- creșterea veniturilor la bugetul local al comunei Mogoșești prin închirierea bunurilor proprietate publică/privată ale UAT Comuna Mogoșești;
- valorificarea imobilelor care aparțin domeniului public/privat al Comunei Mogoșești care la această dată nu sunt folosite;
- asigurarea unor servicii pentru cetățenii din comuna Mogoșești: farmacie umană, cabinet stomatologic, cabinet și farmacie veterinară, activități de tratament și înfrumusețare, coafură/frizerie;
- cetățenii comunei Mogoșești trebuie să se deplaseze în comunele învecinate pentru serviciile de mai sus

f) ALTE CONSIDERAȚII CARE FUNDAMENTEAZĂ OPORTUNITATEA ÎNCHEIERII CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE, dezvoltarea comunei, creșterea veniturilor la bugetul local al comunei Mogoșești.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
Consilier local, MIHA BĂDĂRĂU



Contrasemnează pentru legalitate
Secretarul general al comunei,
Mariana Anton



**Anexa nr. 4 la Hotărârea
Consiliului local Mogoșești nr. 76 din 26.09.2025**

STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilelor din domeniul public și privat
al Comunei Mogoșești, județul Iași**

1) OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Obiectul închirierii prin licitație publică îl constituie imobilele care aparțin domeniului public și privat al Comunei Mogoșești, județul Iași:

a) Apartament

- situat în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, la parter, bloc Casa Agronomului
- 3 camere + hol cu suprafața utilă de 61,20 mp și balcon cu suprafața de 2,80 m.p.. Suprafața totală = 64,00 m.p.

-nr. carte funciară 60441

- aparținând domeniului privat al Comunei Mogoșești, conform HCL nr. 31 din 30.05.2019

b) Clădire (fostă Brutărie CAP)

-situată în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași

- 7 camere, 4 WC, 1 hol și 1 debara cu suprafața totală de 162,01 m.p., după cum urmează:

1. Cabinet și farmacie veterinară = 27,98 m.p. compus din:

-cameră 17,74 m.p.

-cameră 6,84 m.p.

-debara 3,40 m.p.

2. Activități de tratament și înfrumusețare, coafură/frizerie = 85,35 m.p. compus din:

-cameră 11,90 m.p.

-cameră 11,32 m.p.

-cameră 22,28 m.p.

-cameră 30,80 m.p.

-wc 2,20 m.p.

-wc 2,20 m.p.

-hol 4,65 m.p.

3. Spații comune = 48,68 m.p. din care:

-cameră 43,45 m.p.

-wc 2,65 m.p.

-wc 2,58 m.p.

-nr. carte funciară 62089

- aparținând domeniului privat al Comunei Mogoșești, conform HCL nr. 31 din 30.05.2019

c) 2 Camere

- situate în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, Clădire Centrul Medical Mogoșești

- 2 camere cu suprafața totală de 27,94 m.p. (19,26 m.p. + 8,68 m.p.) plus cotă parte din spațiile comune (hol, wc și scări)
- nr. carte funciară 61856
- aparținând domeniului public al Comunei Mogoșești, conform HCL nr. 50 din 29.06.2023

2) MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU care justifică închirierea.

a) **Motivele de ordin economic.** Închirierea imobilelor va constitui o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local. Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul local al comunei. Spațiile închiriate vor avea destinația de: farmacie umană, cabinet stomatologic, cabinet și farmacie veterinară, activități de tratament și de înfrumusețare, coafură/frizerie.

Potențialii ofertanți pentru închirierea acestor spații le vor amenaja pentru buna desfășurare a activității firmei. În concluzie prin închirierea spațiilor, se vor elimina cheltuielile nerentabile pentru functionarea, reamenajarea, utilitățile și întreținerea și va permite obținerea unor venituri la bugetul local al comunei Mogoșești.

b) **Motivele de ordin financiar.** Spațiile propuse spre închiriere au următoarele suprafețe:

- Apartament de la Casa Agronomului cu suprafața de 64 m.p.
- Clădire (fostă Brutărie CAP) cu suprafața de 162.01 m.p.
- 2 camere din Clădirea Centrului medical Mogoșești cu suprafața de 27,94 m.p.

Au fost întocmite Rapoartele de evaluare de către evaluator autorizat de unde rezultă o valoare minimă a chiriei lunare de 1,77 euro/m.p./lună.

Fondurile obținute urmare plății chiriei se vor face venit la Bugetul local al Comunei Mogoșești.

c) **Mediu.** Din punct de vedere al mediului, prin închirierea acestor spații se contribuie la o mai bună salubritate, amenajare și întreținere a clădirilor. Nu va fi un impact negativ asupra mediului.

3) **NIVELUL MINIM AL CHIRIEI.** Conform Rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator autorizat proprietăți imobiliare membru titular ANEVAR, Ioniță Ionel, SC GETICA EVALUĂRI, având nr. 132, nr. 133 și nr. 134 din 15.09.2025, chiria este de 1,77 euro/m.p./lună, care reprezintă și prețul de pornire al licitației. Chiria va fi stabilită în urma licitației publice deschise.

4) **MODALITATEA DE ACORDARE A CHIRIEI.** În vederea atribuirii spațiului și pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal tuturor solicitanților este necesară organizarea unei licitații deschise. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

5) **DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII.**

Durata închirierii este de 10 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia conform legii.

6) **TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**

Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere este de 45 zile de la depunerea documentației de închiriere.

Contrasemnează pentru legalitate
Secretarul general al comunei,
Mariana Anton

PREȘEDINTELE ȘEDINTEI,
Consilier local, MĂDĂLĂ BĂDĂRĂU





**Anexa 5 la Hotărârea
Consiliului local Mogoșești nr. 76 din 26.09.2025**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

- 1) **Titularul dreptului de inchiriere este :** UAT- Comuna Mogoșești, județul Iași, cu sediul în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, str.Primăriei, nr. 6, cod poștal 707330, CIF 4540437, email: contact@mogosesti-primaria.ro, reprezentată legal prin domnul Baraboi Ionel, primarul comunei.
 - 2) Documentația de atribuire cuprinde următoarele elemente:
 - informații generale** privind locatorul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
 - instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de inchiriere ;**
 - caietul de sarcini;**
 - instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;**
 - informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;**
 - instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;**
 - informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii;**
 - cuantumul taxei de participare și a garanției de participare;**
 - fișa de date a procedurii;**
 - contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;**
 - formulare și modele de documente.**
- a)**INFORMAȚII GENERALE** privind locatorul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- Titularul dreptului de inchiriere este: UAT- Comuna Mogoșești, județul Iași, cu sediul în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, str.Primăriei, nr. 6, cod poștal 707330, CIF 4540437, email: contact@mogosesti-primaria.ro, reprezentată legal prin domnul Baraboi Ionel, primarul comunei.
- Persoana de contact: Fronea Alexandru Marcel, tel 0754432854

b)INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE ;

I.Locatorul are obligația de a atribui contractul de închiriere de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației publice.

Locatorul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală. La procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică poate participa orice persoană interesată.

Documentația de atribuire poate fi comunicată, la cerere, oricărei persoane interesate.

1) Modalitățile de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate sunt:

- a) asigurarea accesului prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) pe suport letric, la cererea persoanei interesate. În acest caz, locatorul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- c) pe suport magnetic.

Costul documentației de atribuire este de 50 lei și se va stabili prin caietul de sarcini.

Locatorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

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

(2) Locatorul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării de clarificări.

(3) Răspunsurile la solicitarea de clarificări, însoțite de întrebările aferente, vor fi transmise către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(4) Răspunsul la orice clarificare va fi transmis cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(5) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel locatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (4), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

II. Organizarea și desfășurarea licitației

(1) Licitația se inițiază de către locator prin publicarea, a unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală. Anunțul privind desfășurarea procedurii de licitație, împreună cu documentația de atribuire, vor fi publicate și pe pagina de internet www.mogosesti-primaria.ro.

(2) Fără a încălca perioadele minime prevăzute de lege care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limită pentru depunerea ofertelor, locator are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată și de cerințele specifice.

Anunțul de licitație va cuprinde:

- informații generale privind locatorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- informații generale privind obiectul închirierii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul locatorului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.



(3) Licitația publică se va desfășura în două etape, respectiv:

(1) etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare

(2) etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător, respectiv: evaluarea documentelor de calificare (plicul exterior) și evaluarea ofertei propriu-zise (plicul interior).

Ședințele de licitație sunt organizate de Comisie la sediul locatorului, care va fi specificată în cuprinsul anunțului privind organizarea licitației.

La licitație pot participa persoanele fizice sau juridice interesate care îndeplinesc condițiile impuse prin caietul de sarcini și au depus oferte în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să constituie o garanție pentru participare, al cărui cuantum va fi stabilit în caietul de sarcini. Ofertantul va preciza pe documentul doveditor al plății garanției de participare datele de identificare a imobilului pentru care a fost depusă garanția, așa cum sunt ele prevăzute în anunțul de organizare a licitației (număr cadastral, adresa, etc.).

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

Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului indicat în caietul de sarcini al licitației sau la casieria acestuia.

Ofertantului declarat câștigător nu i se restituie garanția de participare la licitație atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrace oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere;

Garanția pentru participare, constituită de ofertanții se returnează la cerere, după semnarea contractului de închiriere, în termen de 5 zile de la solicitare.

Pe lângă garanția de participare, organizatorul licitației mai poate constitui și o taxă de participare, care nu se restituie ofertanților, cu excepția situației în care licitația este anulată în condițiile prezentului regulament.

Taxa de participare poate fi achitată prin ordin de plată în contul locatorului, indicat în caietul de sarcini, sau prin depunere numerar la casieria locatorului.

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

e) nu figurează în cazierul judiciar cu condamnări pentru fapte penale.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară cu privire la bunurile aflate în proprietatea comunei Mogoșești în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație ori de la data rezilierii contractului din culpa locatarului.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, procedura de licitație va fi anulată și se va organiza o nouă procedură, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (1), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

c) CAIETUL DE SARCINI privind închirierea prin licitație publică a imobilului construcție CAPITOLUL I

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRERII

1.1. Imobilele care urmează a fi închiriate se află în patrimoniul Comunei Mogoșești și sunt identificate după cum urmează:

N r C rt	Datele de identificare ale imobilului	Suprafa ța de închiria t -mp-	Prețul minim al închirierii -lei/mp/ luna-	Durat a închiri erii -Ani -	Destinația dată bunului	Domeniul public/ privat
1.	Apartament - situat în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, la parter, bloc Casa Agronomului - 3 camere + hol cu suprafața utilă de 61,20 mp și balcon cu suprafața de 2,80 m.p.. Suprafața totală = 64,00 m.p. -nr. carte funciară 60441	64 mp	1,77 euro/m.p./ lună	10 ani	Farmacie umană	Domeniul privat conform HCL nr. 31 din 30.05.2019
2.	Clădire (fostă Brutărie CAP) -situată în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași - 7 camere, 4 WC, 1 hol și 1 debara cu suprafața totală de 162,01 m.p., după cum urmează: 1.Cabinet și farmacie veterinară 27,98 m.p. compus din: -cameră 17,74 m.p. -cameră 6,84 m.p. -debara 3,40 m.p. 2. Activități de tratament și înfrumusețare, coafură/frizerie 85,35 m.p. compus din: -cameră 11,90 m.p. -cameră 11,32 m.p. -cameră 22,28 m.p. -cameră 30,80 m.p. -wc 2,20 m.p. -wc 2,20 m.p.	162,01 mp	1,77 euro/m.p./ lună	10 ani	Cabinet și farmacie veterinară și Activități de tratament și înfrumusețare, coafură/frizerie	Domeniul privat conform HCL nr. 31 din 30.05.2019



	-hol 4,65 m.p. 3. Spații comune 48,68 m.p. din care: -cameră 43,45 m.p. -wc 2,65 m.p. -wc 2,58 m.p. -nr. carte funciară 62089					
3.	2 Camere - situate în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, Clădire Centrul Medical Mogoșești - 2 camere cu suprafața totală de 27,94 m.p. (19,26 m.p. + 8,68 m.p.) plus cotă parte din spațiile comune (hol, wc și scări) - nr. carte funciară 61856	27,94 mp	1,77 euro/m.p./ lună	10 ani	Cabinet stomatologic	Domeniul public conform HCL nr. 50 din 29.06.2023

1.2. Imobilele care fac obiectul închirierii aparțin domeniului public/privat al comunei Mogoșești și se află în administrarea Consiliului Local al Comunei Mogoșești.

1.3. Imobilele care face obiectul închirierii vor fi utilizate de locatar, pe riscul și răspunderea sa, conform destinației aprobate, în schimbul unei chirii.

1.4. Predarea - primirea bunului se va face în maxim 30 zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului, în baza unui proces verbal.

1.5. La încetarea contractului din orice cauză, imobilul revine locatorului liber de sarcini.

1.6. Taxa pentru participarea la licitație este de 100 lei , iar contravaloarea caietului de sarcini este de 50 lei

1.7. Taxele prevăzute la pct. 1.6 nu se restituie ofertanților, cu excepția cazului în care licitația se anulează de către autoritatea contractantă în condițiile art. 57 din regulament.

1.8. Pentru a participa la licitație, ofertanții trebuie să facă dovada achitării taxei de participare la licitație, achiziționării caietului de sarcini și a garanției de participare echivalentă a două chirii, garanție calculată la prețul de pornire al licitației.

1.9 MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU care justifică procedura de închiriere: creșterea veniturilor la bugetul local al comunei Mogoșești prin închirierea bunurilor proprietate publică ale UAT Comuna Mogoșești, asigurarea unor servicii către populație în condiții de siguranță, protecția mediului, protecția muncii.

2.DURATA ÎNCHIRIERII

2.1. Durata închirierii spațiilor este de 10 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere.

2.2. Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul de voință al părților, la cererea locatarului, cu condiția ca acesta să nu înregistreze restanțe la plata chiriei.

3.PREȚUL

3.1.Prețul de pornire a licitației pentru închirierea imobilelor este de 1,77 euro/m.p./lună, conform Hotărârii Consiliului Local Mogoșești.

3.2. Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

3.3. Chiria lunară se facturează până cel târziu în data de 20 a fiecărei luni pentru luna următoare (dacă este cazul).

3.4. Chiria anuală se facturează în două tranșe, până cel mai târziu în data de 10 martie pentru prima tranșă, respectiv 10 septembrie pentru a doua tranșă și se achită în termen de 30 de zile de la data emiterii facturii. (nu este cazul)

3.5. Chiria lunară se achită în 30 de zile de la data facturării.

3.6. În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

3.7. Neplata a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a spațiului.

3.8. La încheierea contractului de închiriere, chiriașul are obligația constituirii unei garanții de bună execuție a contractului, echivalentul a două chirii lunare. Din această sumă locatorul poate executa penalitățile și sumele restante datorate de locatar.

CAPITOLUL II- CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

4.CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII.

Legislația aplicată:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr.287/2009 privind Cod Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.

4.1. Spațiile închiriate cu destinația aprobată prin Hotărârea Consiliului local Mogoșești vor fi folosite pe durata derulării contractului în condiții de siguranță în exploatare, bunul să fie folosit de chiriaș ca bun proprietar :

- să fie îngrijit și exploatat în condiții de continuitate și permanență prin programul de funcționare zilnic;
- să respecte condițiile impuse de mediu, în conformitate cu legislația în vigoare,
- să respecte condițiile de sănătate și securitate în muncă,
- să respecte condițiile impuse de Prevenirea și Stingerea Incendiilor,
- iar la încetarea contractului de închiriere, spațiul să fie predat în stadiul cum a fost primit .

4.2. Conform prevederilor art.333 alin.(5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, modalitatea de acordare a închirierii este licitația publică.

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

1. a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
2. a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
3. are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
4. nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
5. nu figurează în cazierul judiciar cu condamnări pentru fapte penale.

4.4. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară cu privire la bunurile aflate în proprietatea Comunei Mogoșești în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație ori de la data rezilierii contractului din culpa locatarului.

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

4.6. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.



4.7. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

4.8. Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire.

4.9. Comisia de evaluare va elabora documentele și va pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire, în baza căreia se vor elabora ofertele.

4.10. Ofertantul are obligația de a respecta condițiile impuse de natura bunului ce urmează a fi închiriat în ce privește mediul înconjurător și stabilite conform legislației în vigoare;

4.11. Ofertantul declarat câștigător are obligația de a asigura exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul închirierii;

4.12. Se interzice subînchirierea bunului, asocierea sau cesiunea contractului de închiriere în favoarea unei terțe persoane fizice sau juridice. Orice act sau acord încheiat între locatar și o terță persoană în vederea subînchirierii bunului, a asocierii sau a cesiunii contractului de închiriere este nul de drept.

4.13. Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul expres al părților și cu aprobarea Consiliului Local al comunei Mogoșești.

4.14. Să folosească bunul ce face obiectul contractului de închiriere cu prudență și diligență cu respectarea destinației; să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, pe cheltuială proprie, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

4.15. Alte informații și/sau condiții impuse de natura bunului și/sau aprobate prin hotărâre a Consiliului local al comunei (dacă este cazul).

CAPITOLUL III- CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTEI:

5.CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTEI:

5.1. Oferta se depune completă la registratura Primăriei comunei Mogoșești, în plic închis și sigilat, până la data de _____, ora _____.

5.2. Pentru a îndeplini condițiile de valabilitate/calificare, se vor depune toate documentele solicitate. Lipsa unui document de calificare duce la respingerea ofertei.

5.3. Oferta înscrisă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât chiria stabilită prin Hotărârea Consiliului local al comunei Mogoșești prin care se aprobă închirierea bunului, sub condiția respingerii ofertei.

6. INSTRUCȚIUNI DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR:

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

6.2. Ofertele se redactează în limba română.

6.3. Ofertele se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Plicurile exterioare se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Unic și registrul Oferte, precizându-se data și ora depunerii.

6.4. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

6.5. Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta așa cum sunt ele prevăzute în anunțul de organizare a licitației (număr cadastral, adresa, etc.) și se va face mențiunea "A NU SE deschide înainte de data de ora".

6.6. Plicul exterior va trebui să conțină:

1. o fișă cu informații privind ofertantul (Fișa ofertantului);
2. declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
3. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)

4. dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
5. dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- f) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- g) cazierul fiscal eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul/domiciliul ofertantului;
- h) certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agentia Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- i) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de CAP II pct.4.4 din prezentul caiet de sarcini;
- j) contractul de închiriere (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;
- k) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, (documente de calificare) conform solicitărilor locatorului;
- l) plicul interior.

6.7. Pe plicul interior care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interiorul acestuia se vor introduce următoarele:

- oferta financiară în moneda/suprafață/perioadă, conform caietului de sarcini (formular de ofertă).
- documente privind capacitatea economico-financiară (dacă este cazul) *;
- dovada privind protecția mediului înconjurător (dacă este cazul) *;
- condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (dacă este cazul) *;

Notă:

*Documentele specifice criteriilor de evaluare vor fi trecute în fișa de date, iar lipsa lor nu atrage descalificarea.

6.8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

6.9. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate (90 de zile).

6.10. Persoana interesată are obligația de a depune oferta până la data-limită și la adresa specificată, stabilite în anunțul procedurii de licitație.

6.11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului.

6.12. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă la solicitarea ofertantului, conform numărului de înregistrare.

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

6.14. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în O.U.G nr.57/2019.

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

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

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

6.18. Răspunsul la orice clarificare va fi transmis cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

6.19. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct. 6.18, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

7. DOCUMENTE DE VALABILITATE/CALIFICARE, CARE SE DEPUN DE OFERTANȚI:

A. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL EXTERIOR:

7.A.1. Ofertanții persoane juridice au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, **în plicul exterior** următoarele documente :

- o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- cazierul fiscal eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul/domiciliul ofertantului;
- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agentia Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de CAP.II pct. 4.4 din prezenta documentație;
- contractul de închiriere (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;
- copie conformă cu originalul a certificatului de înregistrare/încheiere eliberată de Judecătoria în cazul ONG-urilor;
- copie act constitutiv, inclusiv acte adiționale relevante doar pentru ONG;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă obiectul de activitate
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare;
- certificat de cazier judiciar, care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru persoana juridică
- copie a actului de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului;
- împuternicire în original pentru persoana care participă la licitație, precum și actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitație este alta decât reprezentantul legal al societății.
- Plicul interior și alte documente, dacă este cazul.

7.A.2. Ofertanții *persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale și familiale, etc.* au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :



- o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- cazierul fiscal eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul/domiciliul ofertantul;
- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agentia Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de CAP II, pct. 4.4 din prezentul Caiet de sarcini;
- contractul de închiriere (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;
- copie a certificatului de înregistrare, conform cu originalul;
- certificat de cazier judiciar;
- copie a actului de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului sau împuternicire în original pentru persoana care participă la licitație, precum și actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitație este alta decât reprezentantul legal
- certificat constatator eliberat de ORC din care să reiasă obiectul de activitate.
- Plicul interior
- alte documente, dacă este cazul.

7.A.3. Ofertanții persoane fizice, au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente:

- o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- cazierul fiscal eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul/domiciliul ofertantul;

-certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

-declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de CAP II, pct. 4.4 din prezentul caiet de sarcini.

-contractul de închiriere (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;

-Copie document de identitate cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura titularului/procură autenticată;

-certificat de cazier judiciar,

-declarație că nu se află în insolvență.

-plicul interior;

-Alte documente, dacă este cazul.

B. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL INTERIOR:

7.B.1. Pe plicul interior care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interiorul acestuia se vor introduce următoarele:

-oferta financiară în moneda/suprafață/perioadă, conform caietului de sarcini (formular de ofertă).

-documente privind capacitatea economico-financiară (dacă este cazul) *;

-dovada privind protecția mediului înconjurător (dacă este cazul) *;

-condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: Se vor depune documentele doveditoare pentru desfășurarea activității în funcție de destinația imobilului închiriat: farmacie umană, cabinet stomatologic, cabinet și farmacie veterinară, activități tratament și de înfrumusețare, coafură/frizerie.*.

Notă1:

În cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul depunerii ofertei.

-Certificatele fiscale, certificatele ORC și cazierul fiscal și judiciar trebuie să fie valabile la data depunerii documentației.

Notă2:

*Documentele specifice criteriilor de evaluare vor fi trecute în fișa de date, iar lipsa lor nu atrage descalificarea.

Notă3 :

Nu vor putea fi declarați admiși la procedura de licitație ofertanții care nu au depus toate documentele solicitate la CAP. III, fără a avea posibilitatea de a depune documente în completare ulterior ori care au depus ofertele într-o altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor ori au depus garanția de participare într-o formă/cuquantum greșit.

C. GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:

7.C.1. Garanția de participare la licitație în sumă de contravaloarea a două chirii lunare, se va achita prin virament bancar în contul autorității contractante RO 37 TREZ 4065006XXX012729 deschis la Trezoreria mun.Iași sau în numerar la casieria Primăria comunei Mogoșești.

7.C.2. Garanția de participare la licitație se restituie ofertanților, după încheierea contractului, în termen de 5 zile de la solicitare.

7.C.3. Ofertantului declarat câștigător nu i se restituie garanția de participare la licitație atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:



- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere;



8. CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

1) cel mai mare nivel al chiriei;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 25% din punctajul total.

Prețul minim este de 1,77 euro/m.p./lună, conform H.C.L 76 din 26.09.2025.

Propunerea financiară va fi exprimată ferm în euro.

2) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 25% din punctajul total (se va reglementa prin **documentația de atribuire**, în funcție de specificul bunului închiriat)

3) protecția mediului înconjurător;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 25% din punctajul total (se va reglementa prin **documentația de atribuire**, în funcție de specificul bunului închiriat)

4) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 25% din punctajul total. (se va reglementa prin **documentația de atribuire**, în funcție de specificul bunului închiriat)

Neprezentarea oricăruia dintre documentele menționate la fiecare dintre criteriile de atribuire a contractului de închiriere, duce la neacordarea de puncte pentru criteriul respectiv.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

Comisia de licitație are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă, are dreptul de a solicita clarificări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de Comisia de evaluare va fi transmisă în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii Comisiei de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

9. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII ȘI DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

9.2 . Sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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

9.4 . În baza procesului-verbal întocmit de secretar, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

9.6 . Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie considerate valabile.

În caz contrar, locatorul va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

9.7 . Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși nu se deschid.

9.8 . Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit de secretar de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

9.9 . În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile, documentele doveditoare pentru capacitatea economico-financiară (dacă este cazul), documentul doveditor pentru criteriul de mediu (dacă este cazul), nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

9.10 Autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții cu privire la rezultatul licitației și publică atribuirea contractului pe pagina de internet a instituției.

10. ANULAREA LICITAȚIEI

10.1. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

10.2. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor de atribuire a contractelor de închiriere;
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor de atribuire a contractelor de închiriere.

10.3. În cazul în care, la reluarea procedurii de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

10.4. Procedura de licitație se va relua, în baza documentației de atribuire și a caietului de sarcini aprobate de Consiliul Local. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială.

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

10.6. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL IV. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

11.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.

11.2. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;



- b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către locatar, cu preaviz de 15 zile adresat chiriașului de a elibera terenul/imobilul;
- c) prin acordul părților;
- d) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, cu condiția transmiterii unei notificări cu cel puțin 15 zile înainte de data încetării contractului.
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatorului și fără intervenția instanței de judecată
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatorului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri
- g) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de închiriere

11.3 Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea spațiului după această dată de către locatar, locatorul va calcula despăgubiri.

11.4. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către locatar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului locatorului,
- b) a subînchiriat bunul ce face obiectul contractului;
- c) a cedat folosința bunului unor terți;
- d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei

11.5. Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art. 11.4 conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului de 50% din valoarea chiriei indexate la zi precum și la eliberarea construcției pe cale administrativă.

12. LITIGII

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

12.2. Plângerea prealabilă prevăzută de art. 7 din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu privire la documentația de atribuire se formulează în termen de 30 de zile de la data publicării acesteia

d) INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR;

a) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele vor fi redactate în limba română și se depun la sediul locatorului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Ofertele se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii, în Registrul Unic de intrări-ieșiri și Registrul Oferte, precizându-se data și ora depunerii.

b) Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta așa cum sunt ele prevăzute în anunțul de organizare a licitației (număr cadastral, adresa, etc.) și se va face mențiunea *“A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE data de ora”*.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- 
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
 - dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
 - dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
 - certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
 - cazierul fiscal eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul/domiciliul ofertantului;
 - certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agentia Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
 - declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de CAP II, pct. 4.4 din prezenta documentație
 - contractul de închiriere (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;
 - acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, (documente de calificare) conform solicitărilor locatorului;

c) pentru societăți comerciale/persoane juridice:

- copie conformă cu originalul a certificatului de înregistrare /încheiere eliberată de Judecătoria în cazul ONG-urilor;
- copie act constitutiv, inclusiv acte adiționale relevante doar pentru ONG;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă obiectul de activitate
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare
- certificat de cazier judiciar, care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru persoana juridică
- copie a actului de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului;
- împuternicire în original pentru persoana care participă la licitație, precum și actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitație este alta decât reprezentantul legal al societății.

d) pentru persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale și întreprinderi familiale

- 1.copie a certificatului de înregistrare, conform cu originalul;
- 2.certificat de cazier judiciar;
- 3.copie a actului de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului sau împuternicire în original pentru persoana care participă la licitație, precum și actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitație este alta decât reprezentantul legal
- 4.certificat constatator eliberat de ORC din care să reiasă obiectul de activitate.

e) pentru persoane fizice:

- 1.Copie document de identitate cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura titularului/procură autenticată;
- 2.certificat de cazier judiciar,
- 3.declarație că nu se află în insolvență.

În cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul depunerii ofertei.

CertIFICATELE fiscale, certificatele ORC și cazierul fiscal și judiciar trebuie să fie valabile la data depunerii documentației.

c) Pe plicul interior care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interiorul acestuia se vor introduce următoarele:

- oferta financiară în moneda/suprafață/perioadă, conform caietului de sarcini (formular de ofertă).
- ocumente privind capacitatea economico-financiară ;
- dovada privind protecția mediului înconjurător ;
- condiții specifice impuse de natura bunului închiriat ;

Fiecare participant poate depune câte o singură ofertă pentru fiecare imobil.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate (90 de zile) stabilită de autoritatea contractantă în caietul de sarcini.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta până la data-limită și la adresa specificată, stabilite în anunțul procedurii de licitație.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă la solicitarea ofertantului, conform numărului de înregistrare. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

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

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

În baza procesului-verbal întocmit de secretar, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte fie considerate valabile. În caz contrar, locatorul va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși nu se deschid.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit de secretar de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile, documentele doveditoare pentru capacitatea economico-financiară (dacă este cazul), documentul doveditor pentru criteriul de mediu (dacă este cazul), nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Autoritatea contractantă, informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții cu privire la rezultatul licitației și publică atribuirea contractului pe pagina de internet a instituției



e) INFORMAȚII DETALIIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR;

1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- cel mai mare nivel al chiriei= 25% ;
- capacitatea economico-financiară a ofertanților= 25% ;
- protecția mediului înconjurător= 25% ;
- condiții specifice impuse de natura bunului închiriat= 25% .

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

1. Locatorul va ține seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2)

2. Oferta câștigătoare se va stabili pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

3. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitare în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia. Prin clarificările ori completările solicitate, comisia nu are dreptul să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele neconforme.

4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor

exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de calificare. În caz contrar, procedura de licitație va fi anulată și se va organiza o nouă licitație, cu reluarea procedurii prevăzute de prezentul regulament.

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

6. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea, de către toți membrii Comisiei, a procesului-verbal în care menționează ofertele calificate, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de calificare și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

7. În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului instituției.

8. În termen de 3 zile lucrătoare de la întocmirea raportului comisiei de evaluare, vor fi informați în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

9. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile stabilite de locator în cuprinsul caietului de sarcini. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

10. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea

mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

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

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

14. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- durata contractului;
- nivelul chiriei;
- instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

15. Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

16. Ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători vor fi informați cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate. De asemenea, ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC;

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

Plângerea prealabilă prevăzută de art. 7 din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu privire la documentația de atribuire se formulează în termen de 30 de zile de la data publicării acesteia pe pagina de internet a instituției.

Plângerea prealabilă prevăzută de art. 7 din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu privire la procedura de licitație propriu-zisă se formulează în termen de 30 de zile de la data luării la cunoștință a actului contestat.

Competența de soluționare a plângerilor prelabile formulate în temeiul art. 7 din Legea nr. 544 / 2004 este Tribunalul Iași, Secția Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, Adresa Tribunalului IAȘI - Palatul de Justiție din Iași: Iași, Județul Iași, Strada Elena Doamna, nr. 1A, Cod poștal 700398, email tr-iasi-civ2@just.ro, telefon: - 0332.403.647

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII;

1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.



2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității și va cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

3) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului.

4) În momentul încheierii contractului, ofertantul declarat câștigător are obligația de a constitui o garanție pentru buna execuție a contractului, echivalentul a două chirii, calculate la nivelul sumei licitate.

5) Principalele drepturi și obligații, care vor fi inserate în contractele de închiriere. Locatorul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de 30 zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului;

- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere;

- dacă locatarul își îndeplinește obligațiile contractuale, garanția se va restitui la încetarea contractului;

- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

- să controleze executarea obligațiilor de către locatar și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către locatar, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

6) Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

- să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini.

- să solicite locatorului, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

- Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanția pentru buna execuție a contractului.

- Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

- În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de locator prin care se comunică intervenirea rezilierii.

7) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese și pierderea garanției de participare.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura.

8) Daunele-interese datorate de către partea din a cărei culpă nu a fost încheiat contractul se stabilesc de către instanța în a cărei rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel, prin contract.

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

(2) În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se consideră încheiată fără adjudecare și se reia procedura de licitație.

(3) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

h) CUANTUMUL TAXEI DE PARTICIPARE ȘI A GARANȚIEI DE PARTICIPARE;

- contravaloare caiet de sarcini = 50 lei
- taxa participare la licitație = 100 lei
- garanție participare la licitație fiind egală cu contravaloarea a două chirii lunare
- garanție de bună execuție = contravaloarea a două chirii lunare,

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
Consilier local, MIHAI BĂDĂRĂU



Contrasemnează pentru legalitate

Secretarul general al comunei,

Mariana Anton

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Mariana Anton.



CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL I: PĂRȚILE

Art.1

UAT – Comuna Mogoșești cu sediul în satul Mogoșești, Comuna Mogoșești, județul Iași, str. Primăriei nr. 6, reprezentată prin primar, Baraboi Ionel, în calitate de locator

și
S.C./A.S./C.S./P.F.A./I.I. _____ cu sediul în _____, reprezentată de _____, în calitate de locatar,

În baza:

H.C.L. nr. _____ / _____ privind închirierea prin licitație publică a imobilelor din domeniul public/privat al Comunei Mogoșești, județul Iași

Având în vedere procesul-verbal de adjudecare al licitației nr. _____ / _____,
înțelegem să încheiem prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 (1) - Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului imobil, situat în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, _____ în suprafață de _____ m.p., având destinația de _____.

(2) - Folosința efectivă a imobilului închiriat începe cu data de _____, pe baza procesului - verbal de predare-primire, încheiat între locator și locatar.

CAPITOLUL III: DESTINAȚIA

Art.3.(1) - Spațiul închiriat va fi folosit de chiriaș ca _____.

(2) - Destinația spațiului închiriat nu poate fi schimbată fără consimțământul proprietarului

CAPITOLUL IV: DURATA

Art.4.(1) - Termenul de închiriere este de _____ (_____) ani, începând cu data de _____.

CAPITOLUL V: CHIRIA

Art.5. (1) Chiria lunară este de _____ și se plătește până în ultima zi a lunii, pentru luna în curs. (De văzut mai sus cu plata chiriei)

(2) Plata chiriei se face în contul _____ al Comunei Mogoșești, în calitate de proprietar, sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Mogoșești.

(3) Plata utilităților corespunzătoare spațiului închiriat va fi suportată de câștigătorul licitației.

CAPITOLUL VI: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art.6. - UAT – Comuna Mogoșești are următoarele drepturi și/sau obligații:

- să predea spațiul, pe bază de proces - verbal, încheiat după semnarea contractului;
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- să beneficieze de garanția constituită de chiriaș;
- să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii;
- să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiului de către chiriaș, starea integrității spațiului și destinația în care este folosit.
- să reziliere unilateral contractul de închiriere din motive temeinice, pentru realizarea unor investiții de interes public.



Art.7.(1) – Chiriașul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- (a) să păstreze în bune condiții bunul închiriat, să nu-l degradeze sau deterioreze;
- (b) să asigure curățenia în spațiul respectiv și în împrejurimi;
- (c) să respecte Normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege
- (d) să asigure identificarea și evaluarea risurilor de incendiu din unitatea închiriată și să justifice autorităților competente că măsurile de apărare împotriva incendiilor sunt corelate cu natura și nivelul riscurilor;
- (e) să își achiziționeze instinator de la o firmă autorizată;
- (f) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- (g) să achite chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- (h) să folosească spațiul conform destinației sale;
- (i) să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor, instalațiilor și accesoriilor aferente;
- (j) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- (k) să nu execute nici un fel de reparații capitale sau amenajări în spațiul închiriat sau la instalațiile aferente, fără acordul proprietarului ;
- (l) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- (m) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;

(2) - Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de chiriaș, rămân bunuri câștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru încălcarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu acordul scris al UAT – Comuna Mogoșești și cu respectarea Legii nr.50/1991, după caz. Totodată, UAT – Comuna Mogoșești poate cere și readucerea spațiului în stare inițială.

(3) - Chiriașul va putea monta firme sau reclame numai cu acordul proprietarului, în locurile acceptate de acesta și după obținerea avizelor legale.

(4) Sa constituie o garanție de buna executie pentru primul an de activitate care reprezinta contravaloarea a doua chirii lunare .

CAPITOLUL VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8. (1) - În cazul în care chiriașul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, el datorează 1% cu titlu de majorări de întârziere, din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) - În cazul în care chiriașul folosește spațiul contrar destinației stabilite, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmise în acest sens

(3) - Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș dau dreptul la UAT – Comuna Mogoșești la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

(4) - Riscul pieirii fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

(5) - Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul administratorului, în baza unei notificări transmise, fără intervenția instanței de judecată să considere contractul reziliat.

(6) Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 30 de zile anterior luării măsurilor.

CAPITOLUL VIII: INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art.9.(1) - Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat.

(2) – Spațiul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

(3) - Introducerea unei terțe persoane în spațiul închiriat, sub formă de asociere, colaborare, reprezentare, etc., se consideră ca o subînchiriere și atrage după sine rezilierea contractului și plata de daune interese în valoare de 1.500 lei.

CAPITOLUL IX: FORȚA MAJORĂ

Art.10.(1) - Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) - Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) - Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la apariție.

(4) - Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

(5) - Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.

(6) - Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

CAPITOLUL X: INCETAREA CONTRACTULUI

Art.11. - Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

- expirarea termenului stipulat în contract;
- denunțarea unilaterală a contractului de către una dintre părți;
- rezilierea contractului în cazul neexecutării obligațiilor contractuale de către una din părți;
- desființarea dreptului de proprietate ;
- denunțarea unilaterală a contractului de către UAT – Comuna Mogoșești, atunci când intervine o cauză de utilitate publică, după notificarea prealabilă a chiriașului, cu cel puțin 30 zile anterior denunțării.

CAPITOLUL XI: CLAUZA DE NESCHIMBARE

Art.12.(1) - Prezentul contract conține un număr de 12 (doisprezece) capitole și un număr de 13 (treisprezece) articole, ultimul capitol fiind intitulat "Soluționarea litigiilor" și are un articol.

(2) - Părțile cunosc conținutul contractului și ale prezentei clauze și semnează.

(3) - Orice modificare a prezentului contract nu se poate face decât cu acordul părților, consemnat într-un act adițional.

CAPITOLUL XII: SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.13. - Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi înexemplare.

LOCATOR

UAT – Comuna MOGOȘEȘTI,

LOCATAR,



FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE



Formular – F1

OFERTANT

Către,
U.A.T. –COMUNA MOGOȘEȘTI
CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Privind inchirierea prin licitație publică

Operatorul economic /grupul de operatori economici., cu
sediul în , Județul..... , Str....., Nr.
..... , Cod poștal....., telefon....., fax , E-
mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub
nr....., având atribuit CUI....., având cont IBAN
nr....., deschis la, existând și
funcționând potrivit legislației Statului Român, reprezentată legal de
....., cu funcția de rugăm să ne admiteți participarea
la licitația publică pentru închirierea bunului imobil în suprafață de ____ mp ce aparține
proprietatii publice/private a UAT – Comuna Mogoșești, județul Iași, situat în
____, organizată de UAT Comuna Mogoșești, în data de _____.

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligăm ca
în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de
licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare
aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura
reprezentantului legal

Data întocmirii

.....

.....

.....



OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI

privind închirierea prin licitație publică _____

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon / fax _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Obiect de activitate _____
- 9) Nr. Cont _____
- 10) Banca _____
- 11) Capitalul social (lei) _____
- 12) Cifra de afaceri (lei) _____

**Numele, funcția, ștampila și semnătura
reprezentantului legal**

Data întocmirii



OFERTANT

DECLARAȚIE

**Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitație a bunului imobil
în suprafața de _____ mp ce aparține proprietății publice/private a UAT – Comuna
Mogoșești, județul Iași, situat**

Subsemnatul(a) _____, reprezentant al
_____, în calitate de ofertant la licitația publică, a bunului
imobil în suprafața de _____ mp ce aparține proprietății publice/private a UAT – Comuna Mogoșești,
județul _____ Iași, _____ situat _____ în

_____, organizată de UAT
Comuna Mogoșești, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals
în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);
- în ultimii 3 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o altă candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

**Numele, funcția, ștampila și semnătura
reprezentantului legal**

Data întocmirii

OFERTANT

(denumirea /numele)



FORMULAR DE OFERTA

pentru închirierea bunului –imobil
in suprafata de _____ mp ce aparține proprietății publice/private a UAT – Comuna Mogoșești,
județul Iași, situat în _____

Către,

Comuna Mogoșești, satul Mogoșești, str.Primăriei, nr. 6, județul Iași

Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului _____, ne
oferim

ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, să participăm la
licitația din data de _____, ora _____, organizată de Consiliul Local al Comunei
Mogoșești, să închiriem imobilul _____ spațiu pentru
_____ (obiectul de activitate), situat în

_____ co
muna Mogoșești, județul Iași, cu nr. cadastral _____ pentru o chirie de
_____ lei/lună.

Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să închiriem
imobilul pe o durată de _____ (_____) ani, de la data încheierii contractului.

Ne angajăm să menținem aceasta ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile, de la data
depunerii și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea
perioadei de valabilitate.

Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere aceasta ofertă, împreună cu
comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor
constitui un contract angajant între noi.

Nu depunem ofertă alternativă și nu suntem înțeleși cu alți ofertanți cu privire la cuantumul
chiriei sau alte prevederi ale ofertei.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind
câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție a contractului în conformitate cu prevederile din
documentația de atribuire.

Declar că voi respecta destinația bunului-imobil de
_____, stabilită în caietul de sarcini, aprobat prin H.C.L.
nr./.....2025, care a stat la baza organizării licitației și în conformitate cu O.U.G
nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

OFERTANT,
PERSONĂ FIZICĂ/JURIDICĂ _____
DOMICILIUL/SEDIUL _____

localitatea _____ str. _____ Nr. _____, Bl. _____, SC _____
AP _____ Et _____, județul _____ CNP/CUI _____



Numele și funcția reprezentantului legal, _____ Semnătura Ofertantului, _____
Data, _____

L.S.

OFERTANT

(denumirea /numele)



DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea bunului –imobil
în suprafață de ____ mp ce aparține proprietății publice/private a UAT – Comuna Mogoșești,
județul Iași, situat în

Către,

UAT - COMUNA Mogoșești

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația

_____ din data de _____

Prin prezenta, ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea spațiului situat în _____, satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, în suprafață de ____ mp vederea desfășurării activității de _____.

Am luat cunoștință de condițiile de participare prevăzute în documentele de atribuire

Oferta noastră este valabilă până la data menționată în documentația de atribuire, respectiv 90 zile.

Am luat la cunoștință de locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor. În cazul în care vom participa la ședința publică de deschidere a ofertelor, vom desemna o persoană autorizată să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu aceasta ocazie.

Data _____

Ofertant

L. S.

OFERTANT



(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

**privind eligibilitatea pentru închirierea imobilului
în suprafață de _____ mp ce aparține proprietății publice/private a UAT – Comuna
Mogoșești, județul Iași, nr. cadastral _____**

Subsemnatul(a) _____/reprezentant
al _____, în calitate de ofertant la licitația publică pentru
închirierea imobilului în suprafață de _____ mp ce aparține proprietății publice/private a UAT –
Comuna Mogoșești, județul Iași, situat în
_____ număr
cadastral _____, organizată de comuna Mogoșești, județul Iași, sub sancțiunea excluderii din
procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că nu
sunt în stare de faliment, insolvență ori lichidare judiciară ca urmare a hotărârii pronunțate de
judecătorul sindic;

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de
încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele și funcția reprezentantului legal,

Data,

OFERTANT



(denumirea/numele si prenumele)

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) _____, reprezentant/ _____ imputernicit
al _____, cu sediul in
_____ în calitate de ofertant la licitația publică
pentru inchirierea imobilului în suprafață de _____ mp , situat în
_____, Comuna
Mogoșești, satul Mogoșești, județul Iași, în suprafață de _____ mp , pentru funcționarea
_____, număr
cadastral _____, organizată de comuna Mogoșești, județul Iași, declar pe propria
răspundere că nu sunt în litigiu cu Consiliul local Mogoșești, județul Iași.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de
încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele și funcția reprezentantului legal,

Data,

OFERTANT



(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea imobilului – construcție, situat în _____ satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, în suprafață de _____ m.p., număr cadastral _____.

Subsemnatul(a) _____ /reprezentant
al _____, în calitate de ofertant la licitația publică pentru
închirierea imobilului - construcție în suprafață de _____ mp situat în _____ satul

Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, număr cadastral _____, organizată de comuna Mogoșești, județul Iași, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că în ultimii 3 ani ***nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;***

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele și funcția reprezentantului legal,

Data,

OFERTANT



(denumirea/numele)

CONDITII SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI INCHIRIAT

Către,

U.A.T. Comuna Mogoșești, satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași

Subsemnatul(a) _____/reprezentant

al _____, cu sediul în _____

_____ declar pe proprie
răspundere că am o vechime de _____ luni / ani conform

_____ (se va
trece și codul CAEN corespunzător).

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și
înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării
declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de
încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele și funcția reprezentantului legal,

Data,

OFERTANT



(denumirea/numele)

CAPACITATEA ECONOMICO- FINANCIARĂ

CIFRA DE AFACERI LA DATA DE 31.12.2024

Către,

U.A.T. Comuna Mogoșești, satul Mogoșești, județul Iași

Subsemnatul(a) _____/reprezentant
al _____, cu sediul în _____

declar pe proprie răspundere următoarele:

Cifra de afaceri la data de 31.12.2024 este : _____

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele și funcția reprezentantului legal,

Data,

OFERTANT



(denumirea/numele si prenumele)

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) _____, reprezentant/ _____ imputernicit
al _____, cu sediul în
_____ în calitate de ofertant la licitația publică
pentru închirierea imobilului – construcție, în suprafață de _____ mp, situat în
_____ satul
Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, număr cadastral _____, organizată de comuna
Mogoșești, județul Iași, declar pe propria răspundere că pe toată perioada de derulare a
contractului de închiriere, voi achita toate taxele legate de exploatarea imobilului construcție, în
vederea desfășurării activității propuse.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de
încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele și funcția reprezentantului legal,

Data,



ANUNȚ DE LICITAȚIE PUBLICĂ

U.A.T. Comuna Mogoșești, cu sediul în Comuna Mogoșești, satul Mogoșești, județul Iași, str.Primăriei, nr. 6, cod postal 707330, tel.0232294411, e-mail contact@mogosesti-primaria.ro, organizează în data de _____ ora _____ licitație publică pentru închirierea unor bunuri imobile, aflate în proprietatea publică/privată a Comunei Mogoșești, situate în Comuna Mogoșești, județul Iași.

1. Informații privind obiectul închirierii :

N r C rt	Datele de identificare ale imobilului	Suprafa ța de închiria t -mp-	Prețul minim al închirierii -lei/mp/ luna-	Dura ta închiri erii -Ani -	Destinația dată bunului	Domeniul public/ privat
1.	Apartament - situat în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, la parter, bloc Casa Agronomului - 3 camere + hol cu suprafața utilă de 61,20 mp și balcon cu suprafața de 2,80 m.p.. Suprafața totală = 64,00 m.p. -nr. carte funciară 60441	64 mp	1,77 euro/m.p./ lună	10 ani		Domeniul privat conform HCL nr. 31 din 30.05.2019
2.	Clădire (fostă Brutărie CAP) -situată în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași - 7 camere, 4 WC, 1 hol și 1 debara cu suprafața totală de 162,01 m.p., după cum urmează: 1.Cabinet și farmacie veterinară 27,98 m.p. compus din: -cameră 17,74 m.p. -cameră 6,84 m.p. -debara 3,40 m.p. 2. Activități de tratament și înfrumusețare, coafură/frizerie 85,35 m.p. compus din: -cameră 11,90 m.p. -cameră 11,32 m.p. -cameră 22,28 m.p. -cameră 30,80 m.p. -wc 2,20 m.p.	162,01 mp	1,77 euro/m.p./ lună	10 ani		Domeniul privat conform HCL nr. 31 din 30.05.2019



	-wc 2,20 m.p. -hol 4,65 m.p. 3. Spații comune 48,68 m.p. din care: -cameră 43,45 m.p. -wc 2,65 m.p. -wc 2,58 m.p. -nr. carte funciară 62089					
3.	2 Camere - situate în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, Clădire Centrul Medical Mogoșești - 2 camere cu suprafața totală de 27,94 m.p. (19,26 m.p. + 8,68 m.p.) plus cotă parte din spațiile comune (hol, wc și scări) - nr. carte funciară 61856	27,94 mp	1,77 euro/m.p./ lună	10 ani		Domeniul public conform HCL nr. 50 din 29.06.2023

2. Documentația de atribuire a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului local al Comunei Mogoșești nr. 76 din 26.09.2025 și conține: Informații generale privind locatorul, denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de-mail a persoanei de contact etc; Caietul de sarcini; Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere; Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; Informații privind stabilirea ofertei câștigătoare; Instrucțiuni privind modul de utilizare a cailor de atac; Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii. Formulare

3. Modalitățile de intrare în posesia documentației de atribuire:

3.1. La sediul UAT Comuna Mogoșești, din satul Mogoșești, str.Primăriei, nr. 6, Compartimentul secretariat, de luni până vineri între orele 10.00 – 14. 00;

3.2. Prețul documentației de atribuire este de 50 lei pe suport hârtie/în format electronic. Prețul documentației se achită la Casieria Primăriei Mogoșești.

3.3. Data limită până la care se pot solicita clarificări este.....

4. Informații privind ofertele :

4.1. Data limită pentru depunerea ofertelor este ora

4.2. Ofertele se depun la secretariatul Primăriei Mogoșești, din str. Primăriei, nr. 6, comuna Mogoșești, județul Iași, cod poștal 707330.

4.3. Ofertele de depun într-un singur exemplar.

5. Ședința publică de licitație se va desfășura la sediul UAT Comuna Mogoșești din str.Primăriei nr. 6, satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, în data de _____, ora _____.

6. Soluționarea litigiilor este de competența Instanța de contencios administrativ, Secția Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, Adresa Tribunalului IAȘI - Palatul de Justiție din Iași: Iași, Județul Iași, Strada Elena Doamna, nr. 1A, Cod poștal 700398, email tr-iasi-civ2@just.ro, telefon: - 0332.403.647. Termenul de contestație este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitației.

7. Anunțul de licitație a fost transmis spre publicare în data de

Cartuș cu proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii consiliului local

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 76 din 26.09.2025¹

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹) s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☒ absolută ☐ calificată ²	26.09.2025	
2	Comunicarea către primar ²)	10.10.2025	
3	Comunicarea către prefectul județului ³)	10.10.2025	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴) ⁺⁵)	10.10.2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴) ⁺⁵)		
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶) sau produce efecte juridice ⁷), după caz	10.10.2025	

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

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

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

2) Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

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

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

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

6) Art. 198 alin. (1): "Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică."

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