

ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE
HOTĂRÂRE

privind: aprobarea modificării Anexei nr. 1 și a Anexei nr. 2 la HCL nr. 85 din 19.12.2013, aprobarea schimbării destinației cabinetului medical de ginecologie situat în incinta Centrului Medical Videle din cabinet medical de ginecologie în cabinet medical de medicină internă, însușirea raportului de evaluare, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii pe o perioadă de 5 ani a Cabinetului Medical menționat mai sus și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de evaluare

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN
ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.14535 din 25.08. 2022 a Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr.14536 din 25.08. 2022 al Direcției Arhitectului-Șef. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al orașului Videle.
- Adresa nr. 12702/22.07.2022 a doamnei Sandu Carmen,
- Prevederile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c) și ali. (7), lit. c) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019;
- În temeiul art. 137 alin. (1) și art.196, alin (1), lit a) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.I. Se aprobă modificarea Anexei nr. 3 la HCL oraș Videle nr. 85 din 19.12.2013 prin completarea liniei cu nr. crt. 5, astfel:

Nr. Crt.	Cabinetul medical	Număr încăperi	Suprafață utilă cabinet - mp-	Suprafață cotă indiviză din spațiile de folosință comuna - mp-	Chirie lunară -lei-	Chirie Anuală -lei-
5	Medicină internă	1	30	23,23	199	2388

ART.II. Se aprobă modificarea Anexei nr. 1 la HCL oraș Videle nr. 85 din 19.12.2013 prin anularea liniei cu nr. curent 2;

ART.III. Se aprobă însușirea raportului de evaluare întocmit de S.C ABSOLUT QUALITY S.R.L., din care rezultă o valoare lunară a chiriei de 199 lei/lună

ART.IV Se aprobă închirierea prin licitație publică pe o perioadă de 5 ani a cabinetului medical situat în incinta Centrului Medical Videle, strada Parcului, nr. 31, cu prețul minim de pornire a licitației de 199 lei/lună;

ART. V. Se aprobă Documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii pe o perioadă de 5 ani a cabinetului medical din incinta Centrului Medical Videle, strada Parcului, nr. 31 pentru înființarea de cabinet de medicină internă;

ART.VI. Se aprobă desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de evaluare constituită în vederea atribuirii contractului de închiriere a imobilului menționat la art.5., după cum urmează:

Domnul Stoian Marius – presedinte

Doamna Mocanu Simona Ramona – membru

Doamna Seferovici Georgeta – membru

Doamna Sitoiu Valerica – membru

Un reprezentant ANAF

ART.VII. Se aprobă desemnarea membrilor supleanți în comisia de evaluare constituită în vederea atribuirii contractului de închiriere a imobilului menționat la art.5., după cum urmează:

Domnul Nicolae Liviu – Marian – presedinte

Domnul Neagoe Gheorghe-membru

Doamna Draghici Nicoleta -membru

Doamna Dumitru Maria- membru

ART.VIII. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Compartimentul A.D.P.P. din cadrul Direcției Arhitectului-Șef și Serviciul Financiar-Contabilitate din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;

ART.IX. Prin grija secretarului general orașului Videle, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Teleorman pentru verificarea legalității, precum și oricărei persoane sau instituții interesate.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CIUPĂGEANU ION



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ,
IVAN CORINA NICOLETA

Prezenta hotarare a fost adoptata cu un nr. de 17 voturi "pentru", - voturi "impotriva", abtineri, din nr. de 17 consilieri in functie, din care 17 prezenti

VIDELE

Nr. 90 din 30.08.2022

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

I. CAIET DE SARCINI

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 1.1. Denumirea și descrierea obiectului închirierii: Obiectul prezentei licitații îl constituie închirierea Cabinetului Medical, situat în incinta Centrului Medical Videle, strada Parcului, nr. 31;
- 1.2. Destinația obiectului închirierii: Cabinet Medical de Medicină Internă;
- 1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar:
 - încurajarea și sprijinirea inițiativei private;
 - valorificarea tuturor oportunităților în scopul realizării de venituri la bugetul Consiliului Local;
 - punerea în valoare a unor imobile în prezent neutilizate, care se pot degrada în timp;
 - atragerea la bugetul Primăriei orașului Videle de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform chiriei prevăzute în contractul de închiriere;
 - crearea unor locuri noi de muncă;

2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

- 2.1. Responsabilitățile privind protecția mediului și responsabilitățile privind aplicarea și respectarea prevederilor legale pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor revin în totalitate chiriașului;
- 2.2. Bunul închiriat va fi exploatat în mod direct și exclusiv de chiriaș asigurându-se exploatarea în regim de continuitate și permanență;
- 2.3. Chiriașul este obligat să respecte destinația imobilului și să nu aducă acestuia modificări constructive fără acordul proprietarului și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege.
- 2.4. Chiriașul nu poate subînchiria pe durata închirierii imobilul care face obiectul închirierii;
- 2.5. Durata închirierii este de 5 ani;
- 2.6. Prețul minim de pornire este de..... lei/lună;
- 2.7. Chiria obținută prin închiriere se constituie venit la bugetul local și va fi achitată lunar la Biroul I.T.L. din cadrul Primăriei orașului Videle.
- 2.8. Garanția de participare este obligatorie și reprezintă contravaloarea a două chirii, respectiv.....lei și va fi achitată numerar la casieria Primăriei orașului Videle.
- 2.9. Până la încheierea contractului, ofertantul câștigător, va suplimenta garanția de participare până la echivalentul a două chirii oferite.
- 2.10. Garanția constituie obligație de plată anticipată a chirie de către chiriaș (pentru ofertantul câștigător) iar pentru ofertanții necâștigători această sumă se restituie.

3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- 3.1. Documentele de calificare ce trebuie prezentate de fiecare ofertant persoana juridică pentru a fi admis la licitație:
 - a) certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat;
 - b) certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;
 - c) Certificat Constatator din care să rezulte că ofertantul este autorizat să desfășoare activitatea corespunzătoare destinației spațiului supus închirierii;
 - d) certificat de înregistrare fiscală;
 - e) o fișă cu informații privind ofertantul (formularul 2) și o declarație de participare (formularul 1), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - f) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire (chitanța de plată);
 - g) acte doveditoare privind achitarea garanției de participare (chitanța de plată);
 - h) declarație pe proprie răspundere referitoare la faptul că în ultimii trei ani nu a fost desemnat câștigător al unei licitații publice privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie (formularul 4).
- 3.2. Documentele de calificare ce trebuie prezentate de fiecare ofertant persoana fizică pentru a fi admis la licitație:

- a) certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat;
- b) certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;
- c) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (formularul 1);
- d) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire (chitanța de plată);
- e) acte doveditoare privind achitarea garanției de participare (chitanța de plată);
- f) declarație pe proprie răspundere referitoare la faptul că în ultimii trei ani nu a fost desemnat câștigător al unei licitații publice privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și a nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie (formularul 5).
- g) copie după B.I./C.I./C.I.P./Pașaport

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere poate fi reziliat unilateral de către proprietar în următoarele situații:

- a) interesele publice o cer;
- b) schimbarea destinației imobilului;
- c) nerespectarea clauzelor contractuale de către chiriaș;
- d) neplata chiriei două luni consecutive sau trei luni într-un an;
- e) neutilizarea de către chiriaș a cabinetului medical în conformitate cu destinația acestuia pe o perioadă ce depășește trei luni.

Prevederile prezentului contract sunt imperative și nu pot fi atacate sau interpretate de către chiriaș.

ALTE CLAUZE:

a) la termenul de încetare a închirierii, dacă nu se solicită de către chiriaș prelungirea contractului, acesta are obligația să predea spațiul ce face obiectul contractului de închiriere liber așa cum a fost preluat prin procesul verbal de predare-primire încheiat cu proprietarul.

b) în cazul neeliberării spațiului se împuternicește proprietarul să îl elibereze în numele și pe cheltuiuala chiriașului, sume care se vor recupera de la acesta.

**PROPRIETAR,
ORAȘUL VIDELE
Reprezentat prin
PRIMAR,
BĂDĂNOIU NICOLAE**

II. FIȘA DE DATE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL: Orașul Videle, reprezentat prin Primar-Nicolae Bădănoiu, cod fiscal 6853155, telefon 0247453017, fax 0247453015, e-mail: primariavidele@yahoo.com

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

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

2.2. Reguli privind oferta:

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- (2) Ofertele se redactează în limba română.
- (3) Ofertele se depun la sediul Primăriei orașului Videle, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de corespondență, precizându-se data și ora.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentele de calificare menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1. sau 3.2.
- (5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (formularul 3), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (6) Oferta va fi depusă într-un exemplar original semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate respectiv 60 zile calendaristice.

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

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

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

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

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți a Procesului-Verbal Etapa I întocmit în urma analizării ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.

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

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un Proces-Verbal Etapa II 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 Etapa II se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza Procesului-Verbal Etapa II, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(19) La nivelul Primăriei Orașului Videle se organizează o comisie de evaluare a ofertelor, componența acesteia fiind stabilită prin hotărârea Consiliului Local Oraș Videle.

2.3. Reguli privind participării la licitația publică:

(1) 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 (pentru persoane juridice)

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.4. 2.4. Criterii de atribuire a contractului de închiriere:

- P1) capacitatea economico-financiară a ofertantului- ponderea acestui criteriu este de 30%;

- cifra de afaceri minimă pe anul 2021,

Punctajul se acordă astfel:

- cea mai mare cifră de afaceri30 pct;

- pentru o altă cifră de afaceri (Pn) punctajul se calculează după formula:

$$-P1 = P_n \times 30 / P_{max}.$$

-P2) cel mai mare nivel al chiriei- ponderea acestiu criteriu este de 40%;

Punctajul se acordă astfel:

- cel mai mare preț-40 pct;

Pentru un alt preț al chiriei aferent (Pn), punctajul se calculează după formula:

$$-P_2 = P_n \times 40 / P_{max}.$$

-P3) protecția mediului înconjurător - colectarea selectivă (declarație pe propria răspundere că va colecta selectiv deșeurile și va deține recipienți omologați) - ponderea acestui criteriu este de 10%;

Punctajul se acordă astfel:

- există Declarație pe proprie răspundere (Formularul 5) - 10 puncte;
- nu există Declarație pe proprie răspundere (Formularul 5) - 0 puncte;

-P4) condiții specifice de natura bunului închiriat: ponderea acestui criteriu este de 20%

Sediul social:

Punctajul se acordă astfel:

- cu sediul social în orașul Videle-20 puncte;
- cu sediul social în alte localități din țară- 10 puncte;

* Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. La punctaj egal va fi declarat câștigător, ofertantul cu oferta financiară cea mai mare. În situația în care oferta financiară este egală, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pe criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

2.5. Determinarea ofertei câștigătoare:

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat mai sus.

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

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

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

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

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

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile de valabilitate menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1. sau 3.2.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de valabilitate menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1. În caz contrar, se organizează o nouă licitație cu respectarea procedurii.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul-Verbal Etapa I în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea Procesului-Verbal Etapa I de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care prezintă în plicul exterior documentele de calificare obligatorii menționate în Caietul de Sarcini la punctul 3.1. sau 3.2.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un Proces-Verbal Etapa II 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 Etapa II se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza Procesului-Verbal Etapa II, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(15) Raportul comisiei de evaluare se depune la dosarul licitației.

(16) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului. În cadrul comunicării autoritatea contractantă informează ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate și informează ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

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

(18) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație și se va relua publicarea anunțului.

(19) Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca și prima licitație.

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

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

3.1. Procedura de închiriere: licitație publică

3.2. Anunțul publicitar a fost publicat în ziarul local, cotidianul național, în Monitorul Oficial al României, Partea a-VI-a precum și pe site-ul instituției: www.primariavidele.ro

3.3. Adresa de unde se ridică documentația de atribuire: Primăria orașului Videle, str. Republicii, nr.2, compartiment A.D.P.P.

3.4. Costul documentației de atribuire: 50,00 lei, sumă ce va fi achitată numerar la casieria Primăriei;

3.5. Data limită până când se poate obține documentația de atribuire:, ora

3.6. Adresa unde se depun ofertele: Primăria orașului Videle, str. Republicii, nr.2;

3.7. Termenul limită de depunere a ofertelor:, ora

3.8. Prețul minim de pornire al licitației este de lei/lună;

3.9. Data deschiderii ofertelor:, ora

3.10. Garanția de participare la licitație lei, reprezintă contravaloarea a două chirii, sumă ce va fi achitată numerar la casieria Primăriei, suma constituie obligație de plată anticipată (chirie) pentru ofertantul câștigător iar pentru ofertanții necâștigători această sumă se restituie în termen de 15 zile de la comunicarea privind atribuirea contractului.

Garanția de participare la licitație va fi reținută de către organizatorul licitației în următoarele situații:

-dacă un ofertant își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia înainte de încheierea Raportului procedurii de licitație de către comisia de evaluare

-dacă ofertantul declarat câștigător refuză semnarea contractului de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei.

4. 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, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Teleorman.

Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel București.

5. ÎNCHIEIEREA CONTRACTULUI

(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.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

PROPRIETAR,

ORAȘUL VIDELE
Reprezentat prin
PRIMAR
BĂDĂNOIU NICOLAE

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

■ **Părțile contractante:**

1. **ORAȘUL VIDELE**, persoană juridică de drept public, cu sediul în orașul Videle, str. Republicii, nr. 2, jud. Teleorman, cod fiscal 6853155, reprezentat prin BĂDĂNOIU NICOLAE- PRIMARUL ORAȘULUI VIDELE, în calitate de *PROPIETAR*,

și

2. _____, persoană juridică, **Certificat de Înregistrare Fiscală** _____, CUI _____, cu sediul social în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____ sc. _____, et _____ - ap. _____, jud. _____, având contul deschis la _____, reprezentată legal prin _____, având funcția de administrator, în calitate de *CHIRIAȘ*.

În baza acordului ambelor părți s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Art. 1. Obiectul contractului de închiriere este închirierea Cabinetului Medical, situat în incinta Centrului Medical Videle, strada Parcului, nr. 31, atribuit conform Raportului procedurii de licitație _____, pentru înființare/funcționare

CABINET MEDICAL DE MEDICINĂ INTERNĂ

Art. 2. Predarea-primirea obiectului contractului de închiriere se va efectua pe bază de proces-verbal în prezența chiriașului de reprezentantul Primăriei orașului Videle care va constitui anexa la prezentul contract de închiriere.

Art. 3.- (1) Termenul închirierii este de 5 ani cu începere de la data de _____ până la data de _____

(2) Înainte de expirarea perioadei de închiriere în baza solicitării chiriașului (locatorului) și numai dacă acesta și-a îndeplinit la termen toate obligațiile contractuale poate fi prelungit contractul de închiriere.

Art. 4. Prețul închirierii este de _____ lei pe lună .

Art. 5. - (1) Cuantumul chiriei va fi indexat anual cu rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică) aplicată la prețul calculat în anul precedent.

(2) Plata chiriei se face până la data de 15 a lunii următoare pentru luna precedentă..

(3) Pentru întârzieri la plata ratelor lunare se percep penalități de întârziere de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere.

(4) Dacă plata ratelor lunare nu se efectuează pe o perioadă de 2(doua) luni consecutiv sau 3(trei) luni într-un an, proprietarul își rezervă dreptul de a rezilia contractul.

(5) Este interzisă funcționarea după rezilierea (anularea) contractului de închiriere și atrage toate consecințele prevăzute de lege.

Art. 6. Plata chiriei se face direct la casieria Primăriei orașului Videle – numerar.

Art. 7. Proprietarul se obligă:

a) să predea spațiul închiriat;

b) să garanteze chiriașului folosința netulburată pe durata contractului.

Art. 8. Chiriașul se obligă:

a) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente ce i se cuvin atât pentru spațiul închiriat;

b) să platească în termen chiria stabilită;

c) să respecte obiectul de activitate pentru care s-a închiriat spațiul, destinația spațiului;

d) să respecte dispozițiile Ordonanței nr. 21/2002 privind ordinea și curățenia în spațiul închiriat;

e) să nu aducă modificări constructive spațiului închiriat fără acordul proprietarului și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;

f) să exploateze bunul închiriat în mod direct și exclusiv asigurându-se exploatarea în regim de continuitate și permanență;

g) să nu subînchirieze sau să cesioneze bunul imobil (spațiu) închiriat;

h) la expirarea contractului să restituie bunul închiriat, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse;

i) să asigure toate măsurile privind respectarea tuturor normelor prevăzute de legislația în vigoare privind: prevenirea și stingerea incendiilor, igiena sanitară a spațiilor și a produselor, igiena sanitar-veterinară, protecția muncii, protecția mediului, regimul deșeurilor;

j) să achite cheltuielile către serviciile de utilități publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, salubritate) pentru spațiul închiriat

k) să încheie contract cu S.C PUBLISERV VIDELE SRL pentru servicii de curățenie în incinta Cabinetului Medical și spațiilor comune.

Art. 9. La expirarea contractului de închiriere precum și în cazul denunțării anticipate a acestuia, lucrările de investiții precum și dotările ce nu pot fi ridicate fără a afecta funcționalitatea spațiului (uși, ferestre, pereți despărțitori, placaje pereți, instalații electrice și sanitare, etc.) rămân în proprietatea Orașului Videle fără a pretinde despăgubiri.

Art.10. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri.

Art. 11. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale sunt de competența organelor în drept.

Art. 12. La data expirării contractului, proprietarul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi valabilitatea acestuia.

Art. 13. Contractul de închiriere poate fi reziliat unilateral de către proprietar în următoarele situații:

a) interesele publice o cer;

b) schimbarea destinației imobilului;

c) nerespectarea clauzelor contractuale de către chiriaș;

d) neplata chiriei două luni consecutive sau trei luni într-un an;

Art. 14. Prevederile prezentului contract sunt imperative și nu pot fi atacate sau interpretate de către chiriaș.

Art. 15. ALTE CLAUZE:

a) la termenul de încetare a închirierii, dacă nu se solicită de către chiriaș prelungirea contractului, acesta are obligația să predea spațiul ce face obiectul contractului de închiriere liber așa cum a fost preluat prin procesul verbal de predare-primire încheiat cu proprietarul.

b) în cazul neeliberării spațiului se împuternicește proprietarul să îl elibereze în numele și pe cheltuiala chiriașului, sume care se vor recupera de la acesta.

Art. 16. Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă, având aceeași putere juridică și nu poate fi modificat decât prin act adițional încheiat în formă autentică.

PROPRIETAR,
Orașul Videle
Reprezentat prin
PRIMAR,
Bădănoiu Nicolae

CHIRIAȘ,

SECRETAR,
Ivan Corina-Nicoleta

DIRECTOR EXECUTIV,
Radu Virgil

CONSILIER JURIDIC,
Tudorache Bogdan-Ștefan

ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ
Ivașcu Daniela

ÎNTOCMIT,

III. CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

■ Părțile contractante:

3. Orașul Videle, persoană juridică de drept public, cu sediul în orașul Videle, str. Republicii, nr. 2, jud. Teleorman, cod fiscal 6853155, reprezentat prin BĂDĂNOIU NICOLAE- PRIMARUL ORAȘULUI VIDELE, în calitate de *PROPIETAR*,

și

4. Dl./D-na _____, persoană fizică, cu domiciliul în _____, str _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____, identificat prin B.I./C.I./C.I.P./Pașaport seria _____, nr. _____, C.N.P _____, în calitate de *CHIRIAȘ*.

În baza acordului ambelor părți s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Art. 1. Obiectul contractului de închiriere este închirierea Cabinetului Medical, situat în incinta Centrului Medical Videle, strada Parcului, nr. 31, atribuit conform Raportului procedurii de licitație _____, pentru înființare/funcționare

CABINET MEDICAL DE MEDICINĂ INTERNĂ

Art. 2. Predarea-primirea obiectului contractului de închiriere se va efectua pe bază de proces-verbal în prezența chiriașului de reprezentantul Primăriei orașului Videle care va constitui anexa la prezentul contract de închiriere.

Art. 3.- (1) Termenul închirierii este de 15 ani cu începere de la data de _____ până la data de _____.

(3) Înainte de expirarea perioadei de închiriere în baza solicitării chiriașului (locatorului) și numai dacă acesta și-a îndeplinit la termen toate obligațiile contractuale poate fi prelungit contractul de închiriere.

Art. 4. Prețul închirierii este de _____ lei pe lună .

Art. 5. - (1) Cuantumul chiriei va fi indexat anual cu rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică) aplicată la prețul calculat în anul precedent.

(2) Plata chiriei se face până la data de 15 a lunii următoare pentru luna precedentă..

(3) Pentru întârzieri la plata ratelor lunare se percep penalități de întârziere de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere.

(4) Dacă plata ratelor lunare nu se efectuează pe o perioadă de 2(doua) luni consecutiv sau 3(trei) luni într-un an, proprietarul își rezervă dreptul de a rezilia contractul.

(5) Este interzisă funcționarea după rezilierea (anularea) contractului de închiriere și atrage toate consecințele prevăzute de lege.

Art. 6. Plata chiriei se face direct la casieria Primăriei orașului Videle – numerar.

Art. 7. Proprietarul se obligă:

a) să predea spațiul închiriat;

b) să garanteze chiriașului folosința netulburată pe durata contractului.

Art. 8. Chiriașul se obligă:

a) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente ce i se cuvin atât pentru spațiul închiriat;

b) să platească în termen chiria stabilită;

c) să respecte obiectul de activitate pentru care s-a închiriat spațiul, destinația spațiului;

d) să respecte dispozițiile Ordonanței nr. 21/2002 privind ordinea și curățenia în spațiul închiriat;

e) să nu aducă modificări constructive spațiului închiriat fără acordul proprietarului și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;

f) să exploateze bunul închiriat în mod direct și exclusiv asigurându-se exploatarea în regim de continuitate și permanență;

g) să nu subînchirieze sau să cesioneze bunul imobil (spațiu) închiriat;

h) la expirarea contractului să restituie bunul închiriat, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse;

i) să asigure toate măsurile privind respectarea tuturor normelor prevăzute de legislația în vigoare privind: prevenirea și stingerea incendiilor, igiena sanitară a spațiilor și a produselor, igiena sanitar-veterinară, protecția muncii, protecția mediului, regimul deșeurilor;

j) să achite cheltuielile către serviciile de utilități publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, salubritate) pentru spațiul închiriat;

k) să încheie contract cu S.C PUBLISERV VIDELE SRL pentru servicii de curățenie în incinta Cabinetului Medical și spațiilor comune.

Art. 9. La expirarea contractului de închiriere precum și în cazul denunțării anticipate a acestuia, lucrările de investiții precum și dotările ce nu pot fi ridicate fără a afecta funcționalitatea spațiului (uși, ferestre, pereți despărțitori, placaje pereți, instalații electrice și sanitare, etc.) rămân în proprietatea Orașului Videle fără a pretinde despăgubiri.

Art.10. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri.

Art. 11. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale sunt de competența organelor în drept.

Art. 12. La data expirării contractului, proprietarul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi valabilitatea acestuia.

Art. 13. Contractul de închiriere poate fi reziliat unilateral de către proprietar în următoarele situații:

a) interesele publice o cer;

b) schimbarea destinației imobilului;

c) nerespectarea clauzelor contractuale de către chiriaș;

d) neplata chiriei două luni consecutive sau trei luni într-un an;

Art. 14. Prevederile prezentului contract sunt imperative și nu pot fi atacate sau interpretate de către chiriaș.

Art. 15. ALTE CLAUZE:

a) la termenul de încetare a închirierii, dacă nu se solicită de către chiriaș prelungirea contractului, acesta are obligația să predea spațiul ce face obiectul contractului de închiriere liber așa cum a fost preluat prin procesul verbal de predare-primire încheiat cu proprietarul.

b) în cazul neeliberării spațiului se împuternicește proprietarul să îl elibereze în numele și pe cheltuiala chiriașului, sume care se vor recupera de la acesta.

Art. 16. Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă, având aceeași putere juridică și nu poate fi modificat decât prin act adițional încheiat în formă autentică.

PROPRIETAR,
Orașul Videle
Reprezentat prin
PRIMAR,
Bădănoiu Nicolae

CHIRIAȘ,

SECRETAR,
Ivan Corina-Nicoleta

DIRECTOR EXECUTIV,
Radu Virgil

CONSILIER JURIDIC,
Tudorache Bogdan-Ştefan

ŞEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ
Ivaşcu Daniela

ÎNTOCMIT,

IV. FORMULARE

Formular 1

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea Cabinetului Medical, situat în incinta Centrului Medical Videle , strada Parcului, nr. 31 .

Către,

Urmare a anunţului publicitar apărut în publicaţia _____ din data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____
(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă organizată în data de _____,
ora _____, în vederea închirierii Cabinetului Medical, situat în incinta Centrului Medical Videle, strada
Parcului, nr. 31.

Am luat cunoștință despre condițiile de participare la licitație, condițiile pentru încheierea sau încetarea contractului de închiriere, condițiile respingerii ofertei și despre condițiile de pierdere a garanției de participare prevăzute în documentația de atribuire și caietul de sarcini și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

Data _____

Ofertant,

(semnatura autorizata)

Formular 2

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:
Fax:
E-mail:
5. Certificatul de înregistrare _____
(numarul, data si locul de înmatriculare/inregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: _____
(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/inregistrare)
8. Principala piață a afacerilor:
9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

CIFRA DE AFACERI ANUALĂ

Nr. Crt.	Anul	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (mii euro)
1			
2			
3			
4	Media anuală		

**DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PERSOANE JURIDICE**

Subscrisa _____, reprezentantă prin _____, în calitate de administrator, cu sediul social în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____, declar pe propria răspundere că, în ultimii trei ani nu am fost declarată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și deasemenea nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul din culpă proprie.

Data:

Semnătura:

**DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PERSOANE FIZICE**

Subsemnatul _____, cu domiciliul în _____, str. _____,
nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____, identificat prin
B.I./C.I./C.I.P./Pașaport seria _____, nr. _____, C.N.P _____, declar pe propria răspundere
că, în ultimii trei ani nu am fost declarat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale
unităților administrativ teritoriale și deasemenea nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul din culpă proprie.

Data:

Semnătura:

Formularul 6

OFERTANTUL.....
(denumire)

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul....., reprezentant al....., declar pe propria
răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să colectez selectiv deșeurile
rezultate în urma desfășurării activităților comerciale desfășurate în cadrul imobilului închiriat și să închei
contract de salubritate pentru colectarea deșeurilor, cu operatorul acestui serviciu de pe raza orașului Videle.

Data

Ofertant,
(semnătură autorizată)
Nume, semnătură și ștampilă

PRESEDINTE DE SEDINTA ,
CIUPAGEANU ION

Nr. inregistrare la evaluator 172 /08.08.2022

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMĂRIA VIDELE/CONSILIUL LOCAL VIDELE

Client:

**PRIMĂRIA VIDELE/CONSILIUL LOCAL
VIDELE**

Proprietar:

**PRIMARIA VIDELE/CONSILIUL LOCAL
VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN**

Adresa proprietate:

**ORAȘ VIDELE, STRADA PARCULUI NR.
31, JUDEȚUL TELEORMAN
S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

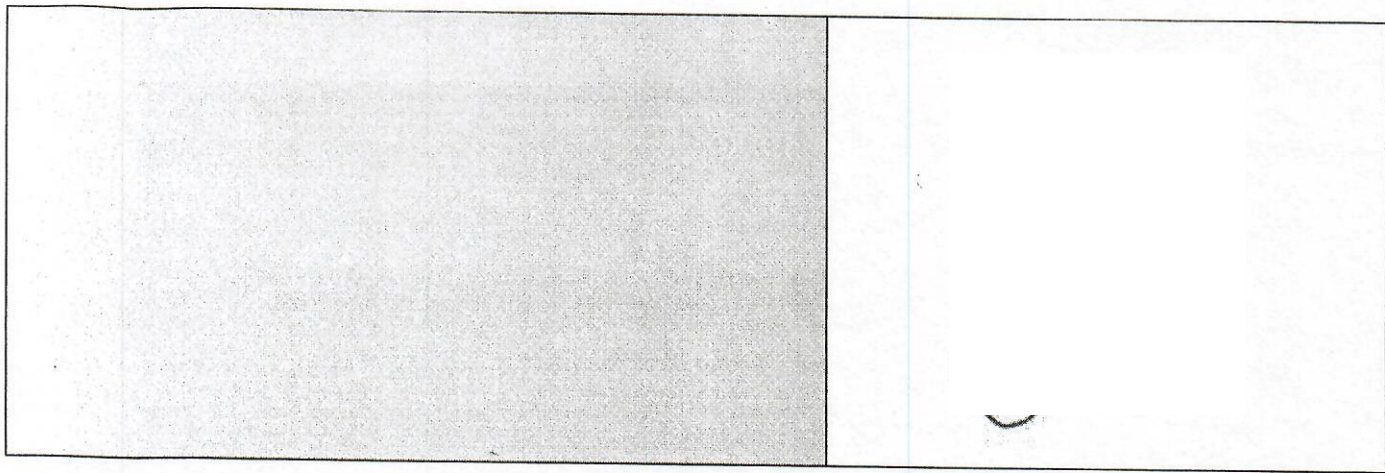
Evaluator:

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): **08.08.2022**

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE				
	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.ll.aaaa)
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 329128 46	4,9264	08.08.2022
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMĂRIA VIDELE/CONSILIUL LOCAL VIDELE			
CUI/CNP CLIENT	6853155			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	OTAȘUL VIDELE/CONSILIUL LOCAL VIDELE Domeniul PUBLIC			
Componenta/suprafete	CONSTRUCȚIE UTILIZARE CABINET MEDICAL	SC=430.66 mp; SCD=1269.6mp; Su=793.56 mp.	A fost supus evaluării incaperea din schita de mai jos-cabinet medical parter ce fac parte din clădirea "POLICLINICA VIDELE"	
	CABINET MEDICAL 30 MP SUPRAFATA UTILA			
Tip proprietate	Cabinet medical			
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	PARCULUI	Numar	31
	Cod postal	145300		
	Localitate	VIDELE	Judet/Sect or	TELEORMAN
Coordonate geografice	pe axa orizontala		pe axa verticala	
Carte Funciara nr.	Nu a fost pus la dispozitia evaluatorului extrasul de Carte funciara			
Numar cadastral	-			
Tip act de proprietate	Monitorul Oficial al Romaniei nr. 620 bis din 22.08.2002 Anexa nr 5 Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al orasului Videle poz 771 Policlinica Videle			
Numarul actului de proprietate	620 bis	Data incheierii	22.08.2002	
Localizare	Urban			
Zona localitate	Mediana			

Tip zona	Rezidentiala			
Acces teren	Drum asfaltat			
Front_stradal (Deschidere) (m)	0 deschidere			
Aprobari teren	Fara aprobari	Data document		
Grad echipare utilitati	Partial			
Intabulare Constructie	-			
Valoare chirie cabinet medical parter -30 mp arie utila	2386	LEI/AN	484	EUR/AN
Intocmit:				
Societate de evaluare:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.			
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:	
	MITROI	AURELI AN DUMIT RU		
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume:	Prenume:		
	MITROI	AURELI AN DUMIT RU		
Semnatura si stampila societate de evaluare:				



Calculul chiriei imobilului supus evaluării:

Modalitate de determinare: „Recuperarea” investiției ținând cont de durata economică de funcționare.

Ținând cont de utilitatea construcției, proprietarul/administratorul poate decide închirierea acesteia la o valoare de recuperare.

În unele cazuri există limitări impuse de legislație, exemple extrapolate și închirierilor:

o **Articolul 17 din LEGEA 50/1991**, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

“Limita minimă a prețului concesiunii/inchirierii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în maxim 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Datorită lipsei datelor relevante privind chiriei asemănătoare în orasul VIDELE, evaluatorul a aplicat următorul raționament: s-a stabilit costul de înlocuire brut al construcțiilor (CIB), acesta a fost depreciat cu uzura fizică rezultând costul de înlocuire net (CIN) apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (durata comunicată de beneficiar pentru recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul închirierii. Inițial s-a stabilit prețul pe arie construit desfasurata și ulterior raportat la aria utila totala a cladirii și implicit aria utila a cabinetului medical ce face obiectul inchirierii.

• Modalitate de stabilire a valorii chiriei:

S-a plecat de la valoarea de piata estimata prin cost depreciata cu uzura fizica: 320.264 euro.

Aceasta valoare a fost impartita la perioada de recuperare a investitiei de 25 ani rezultand o chirie anuala pe intreaga cladire de 12.811 euro respective 0.84 euro/mp/an/Ad si 1068 euro/luna/chirie cladire.

Intrucat obiectul inchirierii il reprezinta un cabinet de 30 mp, amplasat la parterul policlinicii, a fost estimata aria utila a cladirii (fara holuri si spatii commune), la 793.56 mp;

Am alocat chiria anuala la aria utila: $12811 : 12 \text{ luni} : 793.56 \text{ mp utili} = 1.34$ euro/mp/au/luna;

Spatiul ce face obiectul inchirierii are o arie utila de 30 mp si rezulta o chirie de 40.36 euro/luna/cabinet medical echivalentul a 199 lei/luna/cabinet medical
Chiria anuala:484 euro/an/cabinet echivalent a 2386 lei/an/cabinet

Concluzie:

- Chirie unitara: 1.34 euro/mp/arie utila/luna respectiv 6.62 lei/mp/arieutila/luna
- Chirie lunara/cabinet: 40.36 euro/luna/cabinet respectiv 199 lei/luna/cabinet
 - Chirie anuala/cabinet: 484 euro/an/cabinet respectiv 2386 lei/an/cabinet

Valoarea nu contine TVA

Curs euro la data de 08.08.2022: 1 euro = 4,9264 lei

Notă : La cererea beneficiarului chiria a fost calculata avand in vedere o perioada de recuperare de 25 ani a valorii constructiei.

Capitolul I – Prezentare Generala

Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea cabinet medical amplasată la parterul policlinicii Videle în suprafața utilă de 30 mp, situată în **ORAȘ VIDELE, STRADA PARCULUI NR. 31, JUDEȚUL TELEORMAN**.

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport este estimarea valorii chiriei de piață.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **08.08.2022** data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 08.08.2022

Tip inspecție: Cu inspecție exterioară și interioară

Inspecția a fost realizată de evaluator MITROI AURELIAN DUMITRU în prezența reprezentantului clientului.

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 08.08.2022

Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării: **1EUR=4,9264 LEI**

Beneficiarul și destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este PRIMĂRIA COMUNEI VIDELE/CONSILIUL LOCAL VIDELE.

Tipul valorii estimat - Definiția valorii

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

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.

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții¹, am apelat la informații despre cotații de terenuri cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

¹ Necesare pentru a defini o "valoare de piață", în înțelesul mai sus definit

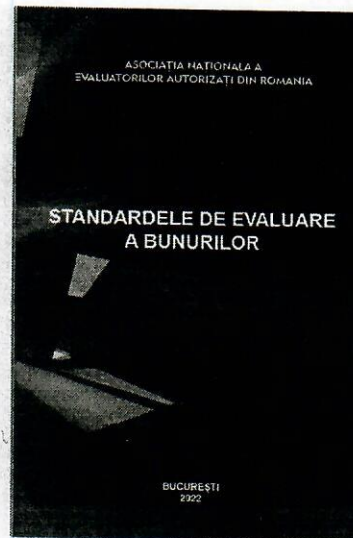
Baza de evaluare

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de noi, ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022



Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat il constituie proprietatea compusa din cabinet medical in suprafata utila de 30 mp ce fac parte din Policlinica Videle , situată in **ORAȘ VIDELE, STRADA PARCULUI NR. 31, JUDEȚUL TELEORMAN** .

- apartinand **ORAȘUL VIDELE/CONSILIUL LOCAL VIDELE**-domeniul public.

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public.

Utilizare existenta la data evaluarii: cabinet medical

Diferente identificare intre situatia existenta si documente : Nu

Situația juridică

- Imobilul este proprietatea Orașului VIDELE domeniul public conform Monitorul Oficial al Romaniei nr. 620 bis din 22.08.2002 Anexa nr 5 Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al orasului Videle poz 771 Policlinica Videle

Istoricul și utilizare

Cabinet medical

No Info

Fisa tehnica cladire policlinica Videle strada Parcului nr 34 jud Teleorman

PARAMETRU	DESCRIERE
1. AN CONSTRUIRE	○ 1980 conform informatiilor primite la inspectie
3. ARII	○ Ac =430.66 mp conform informatii din monitorul oficial ; ○ Ad = 1269.6 mp conform informatii din monitorul oficial ; ○ Au = 793.56 mp estimata de evaluator ○ Au spatiu mmedical de inchiriat :30 mp conform informatii de la beneficiar
4. REGIM INALTIME	○ Parter+2 etaje
5. DESCRIERE PARTI PRINCIPALE CONSTRUCTIE	○ Structura de rezistenta : beton armat si caramida; ○ Anvelopa : inchideri din beton armat si caramida, tamplarie exterioara din profile pvc cu geam termoizolant, usa de acces principala pvc ; ○ Acoperis : sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla;
6. GRAD FINALIZARE	○ Realizate 100%
7. FINISAJE	○ Exterioare: tencuieli si zugraveli; ○ Interioare: Pardoseli: mocheta, gresie Tencuieli si zugraveli: da; Tamplarie interioara: lemn; mdf si pvc
8. INSTALATII FUNCTIONALE (verificate la data inspectiei)	○ Electrice: da; ○ Sanitare: da; ○ Termice: da;

	<input type="radio"/> Ventilatie: nu; <input type="radio"/> Comunicatii: da;
9. STARE TEHNICA	<input type="radio"/> Mod de intretinere: Bun; <input type="radio"/> Elemente deteriorate: nu

Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia **PRIMARIA VIDELE/CONSILIUL LOCAL VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN Domeniul Public.**

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Imobilul este proprietatea ORAȘULUI VIDELE domeniul public conform Monitorul Oficial al Romaniei nr. 620 bis din 22.08.2002 Anexa nr 5 Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al orasului Videle poz 771 Policlinica Videle

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona mediana a orasului VIDELE, strada Parcului nr 31, judetul Teleorman.

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Median

Tip zona: Rezidential

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona mediana a comunei VIDELE.

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare

Considerente generale

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți.

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa/închiria.

Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Localizare proprietate: Orasul VIDELE, strada Parcului nr. 34, judet Teleorman.

Proprietatea evaluata Cabinet medical aflata in patrimoniul UAT VIDELE, in cadrul policlinicii Videle.

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de zona centrală și mediană a localității VIDELE.

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre zona mediană a localității VIDELE, județ Teleorman precum și alte zone similare din punct de vedere economic și social din localități asemănătoare ca dezvoltare din județul Teleorman.

Capitolul IV – Evaluarea proprietății imobiliare

Cea mai bună utilizare

Deși conceptul de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

□ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților publice (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor imobiliare aflate în domeniul public se referă la utilizarea lor naturală.

□ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de proprietăți acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul proprietăților publice poate fi exprimată prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor);

□ În cazul terenului și construcției aparținând domeniului public/privat al localității (ex. Terenuri libere, locuințe, cabinete medicale, alte proprietăți cu caracter economic), cea mai bună utilizare este analizată ca alternativă de utilizare a acestora din diferite variante posibile.

Cea mai bună utilizare în cazul domeniului public/privat ar fi definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Analiza CMBU pune accentul pe potențiale utilizări ale terenului „considerat a fi liber”.

Terenul este analizat în urma din următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);
- Cea mai bună utilizare a terenului construit;

Terenul pe care este edificată construcția evaluată este amplasat în zona mediană a localității VIDELE, zonă mediu populată, cu acces “ușor și rapid”. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare mixtă – rezidențial-comercială sau social-cultural și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

- o spațiu rezidențial
- o spațiu comercial
- o spațiu medical

Constatând faptul că “piața” actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări ca cele definite mai sus (în ceea ce privește costul de edificare /mp, și chiriile obținabile) din aria de piață definită, atât chiriile cât și pierderile din neocupare precum și ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spațiul este utilizat pentru spațiu comercial, medical, administrativ, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare.

Deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea curentă este cea mai bună - cabinet medical în incinta Policlinicii Videle.

Abordari în evaluare

Abordarea prin piață

Neaplicabilă, fără date relevante.

Abordarea prin venit

Neaplicabilă, fără date relevante.

„Recuperarea” investiției ținând cont de durata economică de funcționare- aplicat .

Scopul abordării este stabilirea valorii costului net al construcției (CIN) proprietății apoi prin reconsiderare față de durata economică se calculează valoarea anuală de recuperare a investiției.

Ținând cont de utilitatea construcției, proprietarul/administratorul poate decide închirierea acesteia la o valoare de recuperare.

În unele cazuri există limitări impuse de legislație, exemple extrapolate și închirierilor:

o Articolul 17 din LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

“Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente”.

Datorită lipsei datelor relevante privind chirii asemănătoare în orasul VIDELE, evaluatorul a aplicat următorul raționament: s-a stabilit costul de înlocuire brut al construcțiilor (CIB), acesta a fost depreciat cu uzura fizică rezultând costul de înlocuire net (CIN) apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (durata comunicată de beneficiar pentru recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul închirierii. Inițial s-a stabilit prețul pe arie construit desfășurată și ulterior raportat la aria utilă totală a clădirii și implicit aria utilă a cabinetului medical ce face obiectul închirierii.

În cazul unei proprietăți pentru estimarea CIN a construcției, care să reflecte aproximativ costul de înlocuire real, se stabilește costul de înlocuire brut (de nou) apoi se scad sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională și depreciere economică (externă).

Estimarea costului de înlocuire net al construcției:

În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIN) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor “COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu).

În urma metodologiei a rezultat următoarea valoare a construcției:

RAPORT DE EVALUARE nr. 172

Beneficiar raport: UAT VIDELE Destinatari: UAT VIDELE
 Proprietate Evaluata: POLICLINICA VIDELE
 TELEORMAN, VIDELE,

Data evaluarii: 08.08.2022 / Curs la data evaluarii: 4,9264 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - POLICLINICA VIDELE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Cantitate	Unitate	Cantitate (m ²)	Cantitate (m ³)	Cantitate (m ³)	Cantitate (m ³)	Cantitate (m ³)	Pag.		
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	STRPOLB	Structura pe cadre din beton armat, P+E, la parterul careia se afla policlinica	mp Ac policlinica	B	1269,6	887,77	1.127.112,77	100,00	1.127.113	0	8	151
2	TERNECIRCS	Acoperis tip terasa necirculabila la cladire P+E cu policlinica la parter	mp Ac policlinica	B	430,66	278,47	119.925,89	100,00	119.926	0	8	151
3	INCHIDPOL	Inchideri perimetrare nestructurale la policlinica	mp Ac policlinica	B	1269,6	92,62	117.844,27	100,00	117.844	0	8	151
4	COFINPOL	Compartim.int.pereti gipscarton izolati cu vata baz., finisaje din zugr. acril., tavan placi Armstrong, pardoseala pvc trafic intens, tampl.ext.pvc-termop., usi int.cel.furniruite la policlinica	mp Ac policlinica	B	1269,6	769,34	976.754,05	100,00	976.754	0	8	151
5	ELPOLICLIN	Instalatii electrice functionale (iluminat si prize, corpuri ilum.fluoresc.) la policlinica	mp Ac policlinica	B	1269,6	219,86	279.159,64	100,00	279.160	0	8	151
6	INCPOLICLIN	Instalatii de incalzire functionale cu convectoradiatoare la policlinica	mp Ac policlinica	B	1269,6	212,20	269.409,11	100,00	269.409	0	8	151
7	SAPOLICLIN	Instalatii sanitare functionale la policlinica	mp Ac policlinica	B	1269,6	68,27	86.675,59	100,00	86.676	0	8	151
		TOTAL FISA					2.976.881		2.976.881	0		

S-a plecat de la valoarea de piata estimata prin cost depreciata cu uzura fizica: 320.264 euro.

Aceasta valoare a fost impartita la perioada de recuperare a investitiei de 25 ani rezultand o chirie anuala pe intreaga cladire de 12.811 euro respectiv 0.84 euro/mp/an/Ad si 1068 euro/luna/chirie cladire.

Intrucat obiectul inchirierii il reprezinta un cabinet de 30 mp, amplasat la parterul policlinicii, a fost estimata aria utila a cladirii (fara holuri si spatii commune), la 793.56 mp;

Am alocat chiria anuala la aria utila: $12.811 : 12 \text{ luni} : 793.56 \text{ mp utili} = 1.34$ euro/mp/au/luna;

Spatiul ce face obiectul inchirierii are o arie utila de 30 mp si rezulta o chirie de 40.36 euro/luna/cabinet medical echivalentul a 199 lei/luna/cabinet medical

Chiria anuala: 484 euro/an/cabinet echivalent a 2386 lei/an/cabinet

Concluzie:

- **Chirie unitara: 1.34 euro/mp/arie utila/luna respectiv 6.62 lei/mp/arieutila/luna**
- **Chirie lunara/cabinet: 40.36 euro/luna/cabinet respectiv 199 lei/luna/cabinet**
 - **Chirie anuala/cabinet: 484 euro/an/cabinet respectiv 2386 lei/an/cabinet**

Valoarea nu contine TVA

Curs euro la data de 08.08.2022: 1 euro = 4,9264 lei

Notă : La cererea beneficiarului chiria a fost calculata avand in vedere o perioadă de recuperare de 25 ani a valorii constructiei.

Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului asupra proprietății imobiliare descrise este:

Chirie unitara: 1.34 euro/mp/arie utila/luna respectiv 6.62 lei/mp/arie utila/luna
Chirie lunara/cabinet: 40.36 euro/luna/cabinet respectiv 199 lei/luna/cabinet
Chirie anuala/cabinet: 484 euro/an/cabinet respectiv 2.386 lei/an/cabinet

MITROI AURELIAN DUMITRU
Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EI, EPI, EBM
Legitimatie 14232

Evaluarea a fost efectuata de catre *ABSOLUT QUALITY S.R.L. membru corporativ ANEVAR autorizatie nr. 0622.*

Tel. Contact:0767.857.916

A. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Cadrul general de conformitate al raportului

1. Declararea conformitatii evaluarii
2. Prezentarea Evaluatorului. Calificarile evaluatorului.
3. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale

A.1. Declararea conformitatii evaluarii

Subsemnatul, MITROI AURELIAN DUMITRU, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii, prin prezenta Declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului ;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului ;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre clientul a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre Evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele semnificative speciale incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2022 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu utilizatorul desemnat , nefind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EI, EPI, EBM

A.2. Prezentarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuata de catre **ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

membru corporativ ANEVAR nr. 0622.

Tel. Contact:0767.857.916

A.3. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale

Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

Ipotezele semnificative speciale sunt acele 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 piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele semnificative speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele² avute la dispoziție (înaintate și agreeate de beneficiar), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul ”Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică ”luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport; Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

 - ✓ TRANSFERUL IPOTETIC Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;
- URBANISM Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- STUDII GEO Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.
Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- UTILITĂȚI Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit,

²Echivalate a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse pe amplasament.

- Clasa ENERGETICĂ Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- DEZVOLTARE Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare
- VECINĂTĂȚI IMEDIATE Nu am considerat o redevoltarea viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt construite și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- SUBTRAVERSĂRI Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;

SUPRATRAVERSĂRI Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.

- METODOLOGIE Situația actuală a TERENULUI de dezvoltare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru garantarea împrumutului;
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile beneficiarului.
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

- In lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2022, ghidul metodologic GEV 630 etc.

- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.

- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. - Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel ca, dacă părțile evita cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.

- Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și cumpărătorul.

-Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe parti în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe parti fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.

-Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de închiriere ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât prețul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.

-Analiza de față estimează nivelul tranzactionabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de închiriere/inchiriere spațiilor medicale;

-Analiza deciziei în închiriere ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de închiriere bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste prețul pieței sau sub nivelul pieței.

-Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, GEV 520, punctul 7, .. ‘verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.’

-Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația închirierii. Prețul de ofertă nu este egal cu cel de tranzactionare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.

În general proprietarii solicită prețuri ce depășesc limita fezabilității astfel că o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a proprietății. Motivația cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.

-Sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de închiriere din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabilă solicitată de către vânzatori, cotație ce se va supune negocierii.

-Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

-Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.

-Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

-Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

-Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

-Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

-Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

-Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

-Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată.

Ipoteze semnificative speciale și particulare:

La solicitarea beneficiarului, terenul nu face obiectul evaluării.

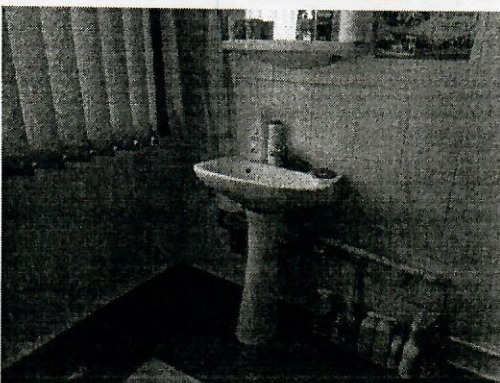
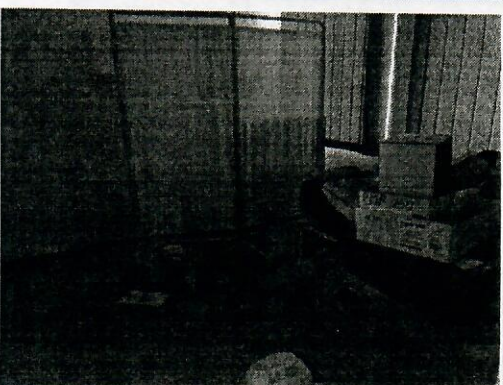
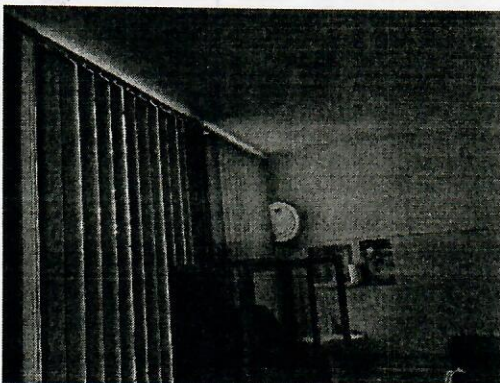
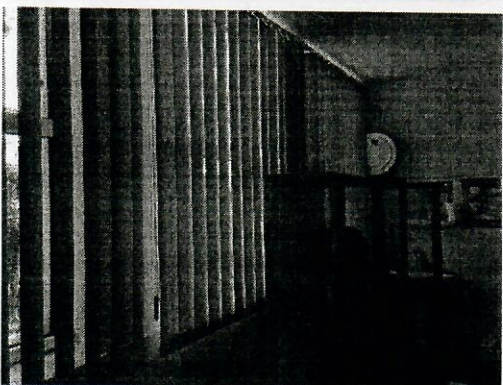
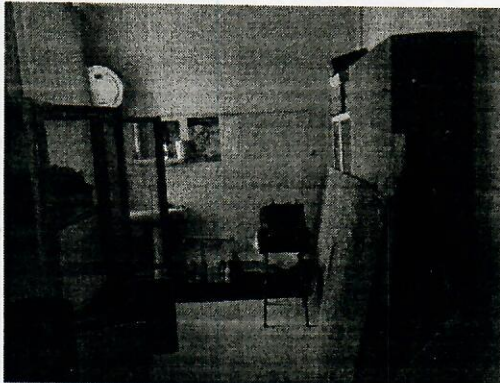
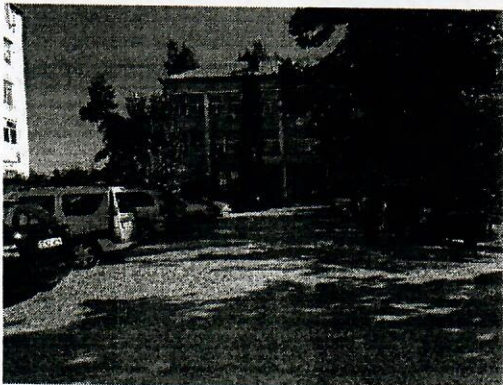
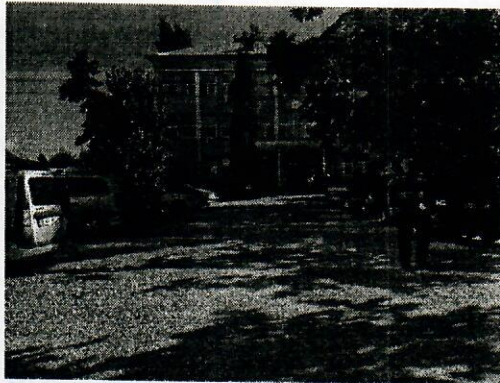
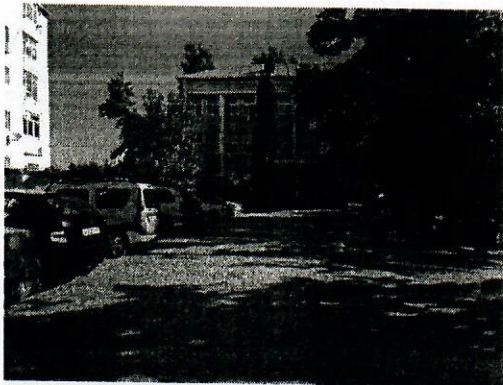
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

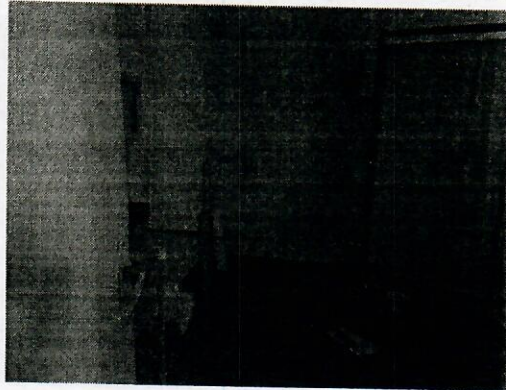
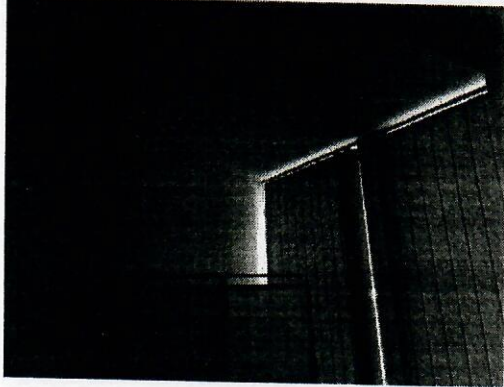
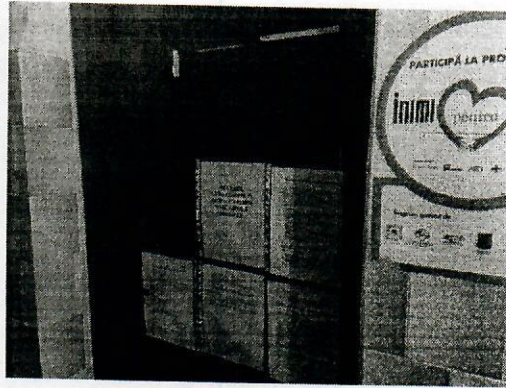
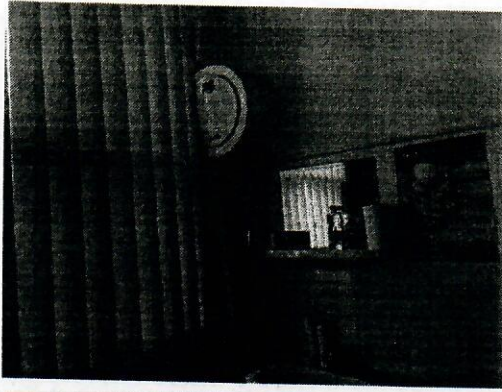
- 4. Documentar foto**
- 5. Localizarea proprietatii.**

C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente

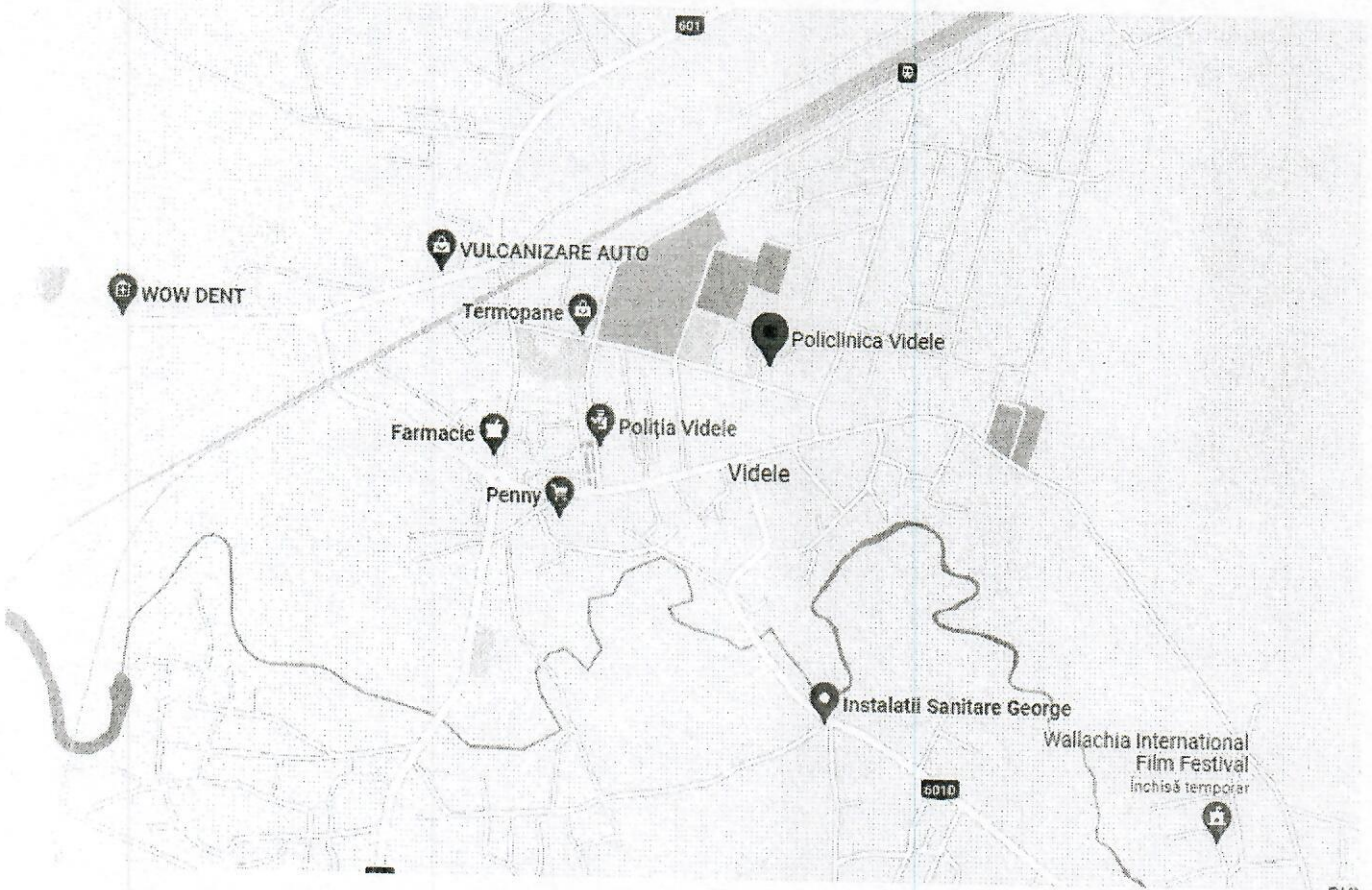
- 6. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF**
- 7. Documentatia cadastrala.**
- 8. Alte documente relevante**

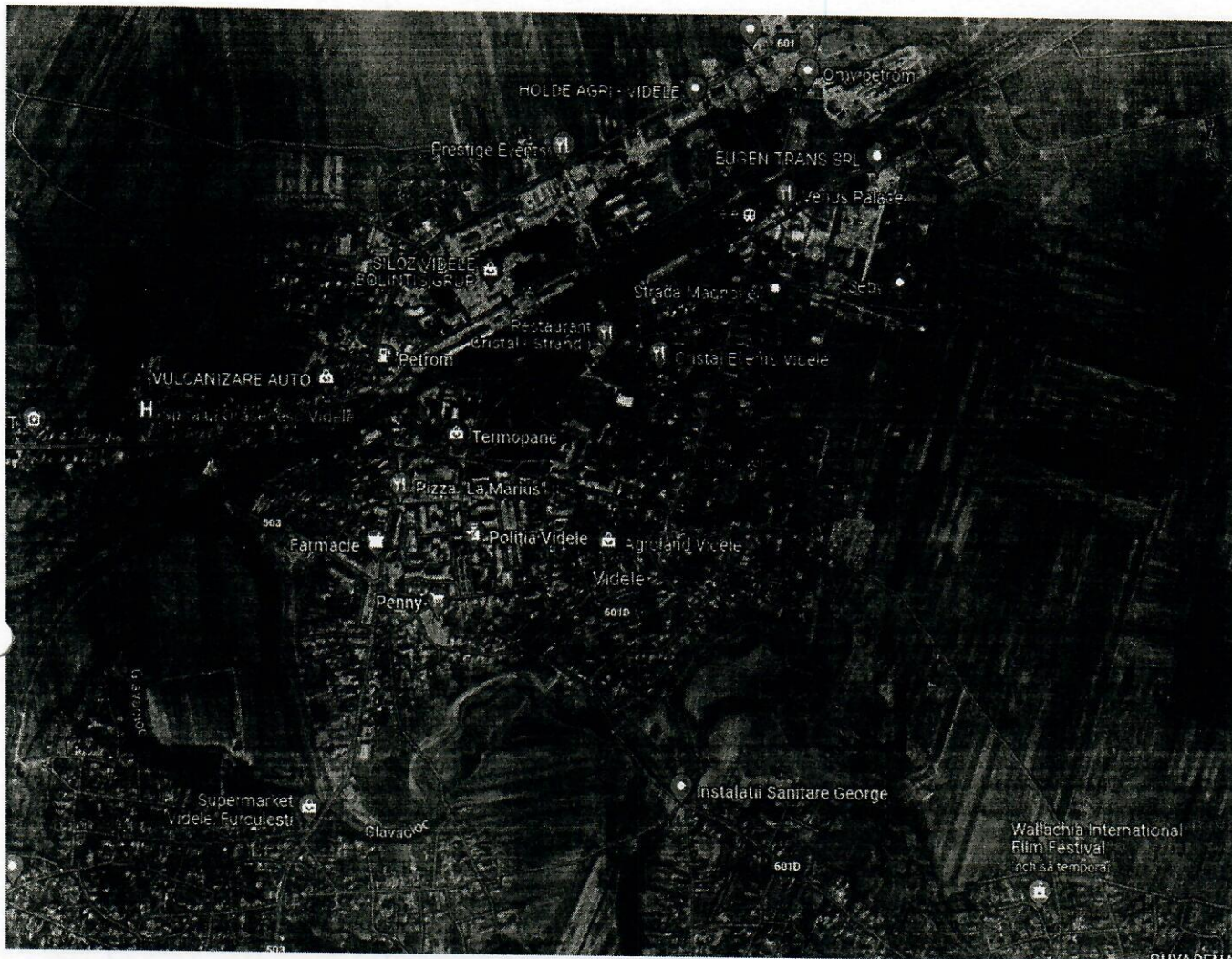
Anexa B.4. - Documentar foto





Localizare





CUPRINS

<i>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</i>	2
Capitolul I – Prezentare Generala	6
Obiectul evaluarii	6
Scopul si utilizarea evaluarii	6
Data evaluarii	6
Moneda raportului	6
Beneficiarul si destinatarul raportului	6
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	6
Baza de evaluare	7
Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat	8
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	8
Obiectul evaluarii	8
Situatia juridica	8
Istoricul și utilizare	8
Fisa tehnica incaperile supuse evaluarii	8
Situatia juridica	9
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	9
Considerente generale	9
Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect	9
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	10
Cea mai buna utilizare	10
Abordari in evaluare	11
Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii rezultatelor și c	14
A.1. Declararea conformitatii evaluarii	16
A.2. Prezentarea evaluatorului	16
A.3. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale	17
Ipoteze generale	17
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	21
C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente	21

PRESEDINTE DE SEDINTA
CĂMĂRAȘII / od.