

ROMÂNIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA HORIA
CONSILIUL LOCAL HORIA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea scoaterii la licitație, în vederea concesiunii, a spațiului
în suprafața de 64 mp, aparținând domeniului public al Comunei Horia,
situat în incinta imobilului "Dispensar medical" Cotu Vames

Consiliul Local al comunei Horia, județul Neamț;
Analizând :

- Referatul de aprobare întocmit de primarul comunei Horia nr. 3322 din 19.04.2022 privind aprobarea scoaterii la licitație, în vederea concesiunii, a spațiului în suprafața de 64 mp, aparținând domeniului public al Comunei Horia, situat în incinta imobilului "Dispensar medical" Cotu Vames, domnul ing. Baciuc Ioan Cristian;
- Raportul de specialitate nr. 3323 din 19.04.2022 prin care se propune aprobarea scoaterii la licitație, în vederea concesiunii, a spațiului în suprafața de 64 mp, aparținând domeniului public al Comunei Horia, situat în incinta imobilului "Dispensar medical" Cotu Vames;
- H.C.L nr. 98/30.12.2019 completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al Comunei Horia, județul Neamț, aprobată prin HG 1356/2001 privind atestarea domeniului public al Județului Neamț, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din Județul Neamț, cu modificările și completările ulterioare, modificată și completată prin HG nr. 650/2007;
- Raportul de evaluare pentru determinarea redevenței minime în vederea concesiunii a proprietății imobiliare clădire "Dispensar medical" situat în localitatea Cotu Vames , comuna Horia, strada Crângului, fn, CF 53727, în suprafața de 144 mp, suprafața construită, proprietar Comuna Horia, cu număr 6/3 din 12.03.2022, înregistrat la registratura Primăriei Comunei Horia sub numărul 2604 din 25.03.2022, întocmit de exper evaluator ANEVAR Ruginosu Doinita;
- Avizul emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale cu nr. 1138 PS din 31.03.2022 înregistrat la Registratura Primăriei Comunei Horia sub nr. 3312/19.04.2022, prin care se atestă faptul că bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare;

În conformitate cu prevederile:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- Legii 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu completările și modificările ulterioare;
- Văzând avizul comisiei de specialitate precum și avizul de legalitate al secretarului general al localității;

In temeiul prevederilor art. 139 alin (2), art. 129, alin. (6), lit b) din O.G 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. (1) Se aproba concesionarea prin licitatie publica, a spatiului in suprafata de 64 mp, cladire "Dispensar medical" situat in strada Crangului, fn, localitatea Cotu Vames, comuna Horia, CF 53727- UAT Horia, conform cu Anexa nr. 1 la prezenta hotarare.

(2) Durata concesiunii este de 25 ani, incepand cu data semnarii contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii in conditiile legii.

Art.2. Se aproba Studiul de oportunitate, Caietul de Sarcini si Documentatia de atribuire, potrivit anexelor 2,3 si 4 la prezenta hotarare.

Art.3. (1) Stabileste pretul de pornire al licitatiei pentru concesionarea spatiului la 4,5 euro/mp/an, in baza Raportului de evaluare intocmit de evaluator ANEVAR – ing. Ruginosu Doinita, anexa nr. 5 la prezenta hotarare.

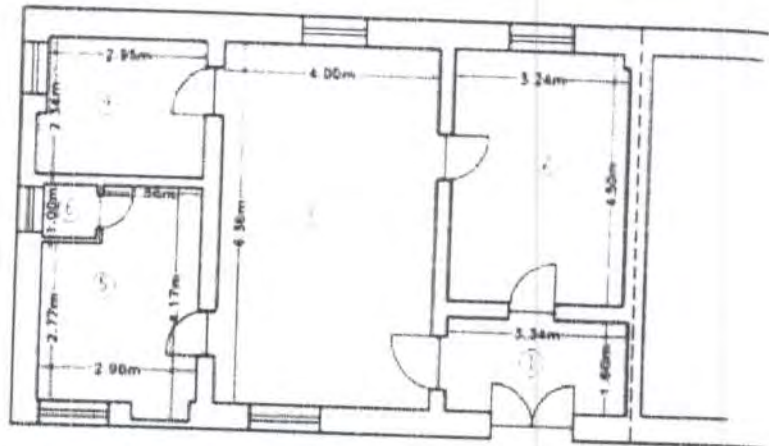
Art.4. Se împuternicește primarul comunei Horia, domnul Baciuc Ioan Cristian, să semneze contractual de concesiune.

Art.5. Secretarul general al localitatii va asigura comunicarea prezentei hotarari Institutiei Prefectului – judetul Neamt, in vederea controlului pentru legalitate si se aduce la cunostinta publica prin afisare pe pagina de internet a institutiei la adresa: www.primariahorianeamt.ro.

PRES
CON
Jr. Mi

RELEVU FARMACIE COMUNITARA
Scara 1 : 100

Suprafata	Adresa imobilului
84.00 mp	localitatea Cotu Vames, str. Crangului, comuna Horia, jud. Neamt
UAT	Neamt
CF individuala	



RECAPITULATIE CONSTRUCTIE

Nr. incăpere	Denumire incăpere	Suprafata utila [mp]
①	HOL	5.34
②	DEPOZIT	14.53
③	OFICINA	25.44
④	BIROU FARMACIST SEF	1.09
⑤	VESTIARE	10.56
⑥	WC	1.02
Suprafata Utila = 64.00 mp		
Suprafata Construita = 64.00 mp		

Executant

ing. Radu Gavrilaga

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea scoaterii la licitatie, in vederea concesiunii, a spatiului in suprafata de 64 mp, apartinand domeniului public al Comunei Horia, situat in incinta imobilului "Dispensar medical" Cotu Vames

Date generale- premisele studiului de oportunitate:

Acest studiu este necesar in vederea adoptarii unei hotarari a Consiliului Local Horia, pentru concesiunea prin licitatie publica a spatiului, suprafata construita de 64 mp, strada Crangului, F.N., apartinand domeniului public al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 53727-UAT Horia, precum si stabilirea conditiilor in care acesta va fi concesiunat, ca urmare a solicitarii.

Potrivit Capitolului III, sectiunea 3 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu privire la concesiunea bunurilor proprietate publica, concesiunea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ- teritoriale, se face in conditiile prevazute la art. 302-310, cu respectarea principiilor prevazute la art. 311, cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevede altfel.

Stabilirea oportunitatii concesiunii bunurilor din domeniul public al statului sau unitatilor administrativ-teritoriale si organizarea licitatiei publice se realizeaza de catre autoritatile prevazute la art. 287, cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevede altfel.

Pentru concesiunea imobilului Cladire Dispensar Medical situat in strada Crangului, fn, localitatea Cotu Vames, comuna Horia , CF 53727, apartinand domeniului public al Comunei Horia va fi organizata licitatie publica, , astfel incat orice persoana interesata are dreptul de a depune o oferta, calificarea ofertei facand-se sub conditia indeplinirii tuturor cerintelor prevazute, in documentatia de atribuire, caietul de sarcini si in conditiile legii.

Elemente juridice si tehnice privind bunul imobil

Elemente juridice

Imobilul propus spre concesiune este situat in comuna Horia, sat Cotu Vames, strada Crangului, fn, se afla in administrarea Consiliului Local al Comunei Horia si apartine domeniului public al UAT Horia.

Imobilul- cladire urmeaza a fi concesiunat este liber de sarcini.

Studiul de oportunitate s-a intocmit in conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Elemente tehnice

Imobilul – cladire in suprafata de 144 mp, este situat in intravilanul satului Cotu Vames, comuna Horia, strada Crangului, fn, evidentiat in cartea funciara a Comunei Horia cu nr. 53727, avand numarul cadastral 53727/UAT Horia.

Concesionarea spatiilor in vederea functionarii unor cabinete medicale, este avantajoasa deoarece prin asigurarea gradului optim de utilizare a spatiilor se asigura totodata exploatarea si intretinerea acestora.

Imobilele beneficiaza de racordarea la sistemele de utilitati publice(gaz metan, energie electica, salubritate, fosa septica , apa –sistem propriu).

Din punct de vedere economic, concesionarea spatiilor constituie o sursa permanenta si asigura venituri pentru bugetul Comunei Horia. Redeventa obtinuta prin concesionare se face venit la bugetul local. Spatiile medicale concesionate vor fi utilizare doar in scopul functionarii unor cabinete medicale –desfasurarii unor activitati medicale.

Potentialii ofertanti pentru concesionarea acestor imobile vor amenaja spatiile medicale pentru buna desfasurarea a actului medical.

In concluzie, prin concesionarea acestor spatii, se vor elimina cheltuielile pentru functionare, utilitati, intretinere si va permite in subsidiar obtinerea unor venituri la bugetul local.

Din punct de vedere financiar, veniturile incasate la bugetul local in urma calcularii si incasarii redeventei concesionarii pentru spatii medicale va fi conform Raportului de evaluare inregistrat cu nr. 2604/25.03.2022, intocmit de Roginosu Doinita- expert evaluator ANEVAR, care face parte integranta din proiectul de hotarare pentru cladire Dispensar Medical, ce a fost intocmit pe baza Standardelor Internationale de Evaluare si metodologia recomandata de ANEVAR.

Din punct de vedere social, prin concesionare, respectiv continuarea activitatii medicale, prin cabinete medicale, se vor asigura servicii medicale pentru toti cetatenii comunei.

Durata estimata a concesiunii este de 25 ani de la data semnarii contractului de concesiune, cu posibilitatea incetarii anticipate a valabilitatii contractului in cazul in care interesul public national sau local o va impune. La expirarea termenului stabilit prin prezentul contract, acesta se poate prelungi prin acordul de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 ani.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune – maxim 60 de zile de la adoptarea hotarari a Consiliului Local Horia.

Compartiment juridic,
Insp. Asistent- Cretu Anca Elena

JUDEȚUL NEAMT

PRIMĂRIA COMUNEI HORIA

Anexa nr. 3 la HCL nr. 45 din 28.04.2022

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică unui spațiu cu destinația de farmacie, în suprafață de 64 mp, situat în imobilul "Dispensar Medical" Cotu- Vames comuna Horia, județul Neamt

1. OBIECTUL CONCESIUNII

- 1.1. Spațiul care face obiectul concesiunii are destinația de farmacie și este situat în imobilul Clădire Dispensar Medical Cotu-Vames, comuna Horia, județul Neamt, având o suprafață totală de 144 mp, compus din 5 cabinete, 2 holuri și două magazine
- 1.2. Spațiul menționat mai sus face parte din domeniul public al comunei Horia.
- 1.3. Spațiul concesionat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități farmaceutice.

2. DURATA CONCESIUNI

- 2.1. Spațiul în suprafață de 64 mp situat în satul Cotu Vames, se concesionează pe o perioadă de 25 ani .
- 2.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 de ani.

3. REDEVENȚA ȘI GARANȚII FINANCIARE

- 3.1. Nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de 4,5 euro/mp/an.
- 3.2. Redevența stabilită în urma licitației organizate se va specifica în procesul verbal încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractul de concesiune.
- 3.3. Redevența se face venit la bugetul local al comunei Horia.
- 3.4. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă, reprezentând 50% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

4. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

- 4.1. Criteriul de atribuire a ofertei câștigătoare este cel mai mare nivel al

redevenței. Dacă mai multe oferte au același preț autoritatea contractanta va solicita reofertarea prețului în plic închis. Ofertanții care nu îndeplinesc criteriile de calificare sau care prezintă oferta sub prețul de pornire vor fi descalificați.

4.2. Valabilitatea ofertei minim 90 de zile.

5. CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA

5.1. Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

5.2. Forma și conținutul - cadru al contractului de concesiune sunt prezentate în anexa la proiectul de hotărâre.

5.3. Contractul de concesiune se încheie în termen de 45 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

5.4. Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

5.5. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de concesiune, licitația se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, concedentul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității studiului de oportunitate și a caietului de sarcini.

6. DREPTURILE CONCESIONARULUI

6.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, spațiul cu destinația de cabinet medical care face obiectul contractului de concesiune.

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

7. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

7.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate a spațiului ce face obiectul concesiunii.

7.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

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

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

7.5. La încetarea contractului de concesiune din alte motive decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

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

8. DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

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

9. OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

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

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

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

10. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

10.1. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

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

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală contractului de către concedent;

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

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

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

f) schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

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

h) în cazul în care titularul nu mai desfășoară activitate medicală.

11. CONDIȚII DE PARTICIPARE

11.1. Pot participa la procedura de concesionare prin licitație publică persoanele juridice care au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale.

11.2. În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

- garanția de participare la licitație, în valoare de _____ lei.
- caietul de sarcini în valoare de _____ lei.
- taxa de participare la licitație _____ lei.

11.3. Garanția de participare și caietul de sarcini se vor achita la casieria Primăriei comunei Horia.

11.4. În cazul necâștigării licitației garanția de participare se restituie la cerere de la primăria comunei Horia.

11.5. Ofertele se depun în două plicuri închise și sigilate unul exterior și unul interior la Primaria comunei Horia, compartiment urbanism, până la data de _____ ore _____.

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

11.7. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) - scrisoare de înaintare
- b) - Împuternicirea persoanei desemnate să participe la deschidere (dacă este cazul) și o copie după actul de identitate al acesteia;
- c) - o fișă cu informații generale privind ofertantul (cerere tip);
- d) - o declarație de participare la licitație cu oferta independentă semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări (cerere tip);
- e) - copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului
- f) - certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului din care să rezulte domeniul de activitate „activități farmaceutice” (original, copie legalizată sau copie xerox semnată pentru conformitate cu originalul)
- g) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de organul fiscal competent;
- h) - copie după dovada cumpărării documentației de atribuire (chitanța);
- i) - Chitanța prin care se dovedește plata garanției de participare la licitație și alte taxe obligatorii pentru participarea la licitație.

11.8. Plicul interior va trebui să conțină:

- oferta financiară;

11.9. Pe plicul interior, care conține oferta propriu – zisă, se înscriu numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Primar;

Ing. Baci Ioan Cristian

Comp. Urbanism

Ing. Clapa Cristina

Comp. Juridic

Cretu Anca Elena

JUDEȚUL NEAMT
PRIMĂRIA COMUNEI HORIA

Anexa nr. 4 la HCL nr. 45 din 28.03.2022

I. INSTRUCȚIUNI
PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE CONCESIONARE

Art. 1. - Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru concesionarea spațiului cu destinația de farmacie situat în imobilul "Clădire Dispensar Medical" din satul Cotu Vames, comuna Horia, județul Neamt, proprietate publică a comunei Horia, organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, vor depune până la data de _____, orele _____, la Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei comunei Horia, județul Neamt, cu sediul în localitatea Horia, strada Pietrei nr 1, localitatea Horia, județul Neamt, codul fiscal: 2613737, tel /fax 0233 747462, e-mail: contact@primariahoriameamt.ro, oferta pentru concesionarea spațiului nominalizat în anunțul public.

Art. 2. - Forma de licitație folosită de organizator este licitația publică deschisă.

Art. 3. - La licitația pentru concesionarea spațiului cu destinația de farmacie se pot înscrie persoanele fizice și juridice care au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor farmaceutice.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI
PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 4. - Ofertele se redactează în limba română.

Art. 5. - Ofertele se depun la sediul concedentului, până la data și ora precizată în anunțul public, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor în Registrul de evidență - candidaturi și oferte - la Compartimentul urbanism precizându-se data și ora.

Art. 6. - Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

Art. 7. - Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

Art. 8. - Riscurile legate de transmiterea ofertei, forța majoră cad în sarcina persoanei interesate.

Art. 9. - Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Art. 10. - Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.

Art. 11. - Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Art. 12. - Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) - scrisoare de înaintare
- b) - Împuternicirea persoanei desemnate să participe la deschidere (dacă este cazul) și o copie după actul de identitate al acesteia;
- c) - o fișă cu informații privind ofertantul (cerere tip);
- d) - o declarație de participare la licitație cu oferta independentă semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări (cerere tip);
- e) - copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului
- f) - certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului din care să rezulte domeniul de activitate „activități farmaceutice” (original , copie legalizată sau copie xerox semnată pentru conformitate cu originalul)
- g) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de organul fiscal competent;
- h) - copie după dovada cumpărării documentației de atribuire (chitanța);
- i) - Chitanța prin care se dovedește plata garanției de participare la licitație și alte taxe obligatorii pentru participarea la licitație.

Art. 13. - Plicul interior va trebui să conțină:

- a) - oferta financiară;

Art. 14. - Pe plicul interior, care conține oferta proprie - zisă, se înscriu numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Art. 15. - Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este necesară participarea a cel puțin 2 ofertanți.

Art. 16. - Plicurile, închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație sau în anunțul negocierii directe, după caz.

Art. 17. - După deschiderea plicurilor exterioare în ședință comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate prin prezentele instrucțiuni.

Art. 18. - Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile solicitate prin prezentele instrucțiuni.

Art. 19. - După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare va întocmi procesul verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

Art. 20. - Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membri comisiei de evaluare și de către ofertanți sau împuterniciții acestora.

Art. 21. - Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

Art. 22. - 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 atribuire.

Art. 23. - Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Art. 24. - În baza procesului – verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la aliniatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

Art. 25. - Raportul transmis concedentului se depune la dosarul concesiunii.

Art. 26. - Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare, potrivit art. 319 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare

Art. 27. - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare concedentul procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Art. 28. - Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul cel mai mare nivel al redevenței.

Art. 29. - Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

Art. 30. - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Art. 31. - Anunțul de atribuire se transmite spre publicare în condițiile art. 319 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Art. 32. - Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute la art 319 al 22 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

GARANȚIA DE PARTICIPARE

Art. 33. - Garanția de participare la licitație este de _____ lei, și se va constitui prin, chitanță sau scrisoare de garanție bancară, se va achita la casieria Primăriei comunei Horia.

Art. 34. - Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Art. 35. - Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune.

Art. 36. - Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de concesiune duce la pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, la plata de daune interese.

Art. 37. - Concedentul este obligat să restituie candidaților declarați necâștigători garanția de participare în termen de 10 zile de la data desemnării câștigătorului.

PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAȚIEI PUBLICE

Art. 38. - În termen de 10 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, la solicitarea, în scris, a ofertanților respinși, concedentul va transmite o copie de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor.

Art. 39. - În termen de 5 zile calendaristice de la primirea copiei de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor, ofertanții pot depune contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura concesiunii prin licitație publică deschisă, la sediul concedentului sau locul depunerii ofertelor, potrivit anunțului public.

Art. 40. - În termen de 10 zile calendaristice de la primirea contestației concedentul este obligat să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului.

Art. 41. - În cazul în care contestația este fondată, concedentul va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților.

Art. 42. - În acest caz, licitația va fi anulată și se va organiza o nouă licitație.

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Art. 43. - Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea

nulității.

Art. 44. - Contractul de concesiune trebuie să conțină:

- a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;
- b) alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor.

Art. 45. - Forma și conținutul-cadru al contractului de concesiune sunt prezentate mai jos.

Art. 46. - Contractul de concesiune se încheie în termen de 45 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Art. 47. - Ofertantul se considera informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

Art. 48. - În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de concesiune, licitația se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, concedentul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității studiului de oportunitate și a caietului de sarcini.

Primar,

Ing. Baciuc Ioan Cristian

Compartiment urbanism,

Ing. Clapa Cristina

Compartiment juridic,

Cretu Anca Elena

II. CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE

Nr. _____ din _____

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

- 1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
- 1.2 În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale).
- 1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.
- 1.4 Categoriile de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).
- 1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.
- 1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 2.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- 1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- 1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

I. Părțile contractante

1. COMUNA HORIA, cu sediul în strada Pietrei, nr. 1, în calitate de concedent, reprezentat prin Primar, pe de o parte, și
2. _____, cu domiciliul/sediul în _____, identificat prin C.I./cod unic de înregistrare RO _____, reprezentat prin administrator _____ și număr de înregistrare la Registrul Comerțului _____, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de _____, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al comunei Horia nr. _____ precum și a procesului verbal nr. _____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 Obiectul contractului este exploatarea imobilului construcție și/sau teren aferent situat în comuna Horia, str _____, în suprafață de _____, înscris în CF nr. _____, având nr cadastral _____, având valoarea de inventar/ți/sau valoarea impozabilă de _____, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul se concesiunează în vederea _____

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

bunurile de retur: terenul, în suprafață de _____ mp

bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de _____ ani, și intră în vigoare începând cu data de _____, data semnării prezentului contract.

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al partilor, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

III. Redevența

Art. 3 Redevența este de _____ lei/Euro/an, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație în cazul în care redeventa se transformă în moneda națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice, respectiv _____ lei/ an.

IV. Plata redevenței

Art. 4 (1) Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. _____ deschis la _____, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs

(3) Începând cu anul următor încheierii prezentului contract, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(5) **Pact comisoriu** : Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

V DREPTURILE PARTILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare funcționării pe cheltuielile sale.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de parti prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6 Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor/lucrărilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, pe terenul/cu privire la construcția ce face obiectul concesiunii, anunțând în prealabil în scris concesionarul.

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art.3.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile concesionarului

(1) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuielile sale. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale.

(2) Să suporte cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii investiției/construcției pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

(3) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(4) Să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

- (5) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toata durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul și destinația concesiunii, așa cum a fost stabilit la art. 1
- (6) Să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.
- (7) Să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.
- (8) Să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.
- (9) Să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.
- (10) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.
- (11) Să întrețină bunul concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, dezapezire etc.).
- (12) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricărui lucru de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.
- (13) Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).
- (14) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.
- (15) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.
- (16) Să ia măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defectiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.
- (17) Să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și să îl declare la organul fiscal.
- (18) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând ____% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesionare. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.
- (19) La finalizarea lucrărilor să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc);
- (20) Să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.
- (21) Să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.
- (22) Să asigure evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare și să aibă grijă ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.
- (23) Să obțină autorizația de construire (dacă este cazul) în termen de maximum 12 luni de la data încheierii contractului și să execute lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism. Acest termen poate fi prelungit o

singură dată la cererea concesionarului și cu acordul expres al concedentului, cu o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, în situația în care concesionarul dovedește că a fost împiedicat din motive temeinice să înceapă investiția în termenul stabilit de prezentul contract.

Art. 8 Obligațiile concedentului

- (1) Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- (2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.
- (3) Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului
- (4) Transmiterea concesiunii asupra imobilului se face numai cu acordul concedentului, cu renegocierea redevenței.

VII. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

Art. 9 Contractul de concesiune poate înceta în următoarele situații:

- (1) Prin simplul acord de voință al partilor de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat ;
- (2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- (3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unei despagubiri, caz în care acesta va notifica indata concedentul despre disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarand renuntarea la concesiune. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.
- (4) In cazul în care interesul național sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de către concedent. Concedentul va notifica de indata intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura (în caz de reabilitare/modificare a construcției cu posibilitatea de oferi concesionarului, in schimb, un spatiu adecvat daca acesta exista si daca concesionarul isi da acordul scris);
- (5) In cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. 18 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;
- (6) In cazul în care concesionarul intra in procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.
- (7) In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat sa achite exploatarea bunului pana la predarea efectiva a acestuia către concedent. Quantumul lipsei de folosinta teren, pe luna, reprezinta 1/12 din valoarea anuala a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar pana la ultima zi a lunii in curs. Pentru nerespectarea acestei obligatii se calculeaza majorari de intarziere conform legislatiei in vigoare.
- (8) Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat sa faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara semnarea sau punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.
- (9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, imobilul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesionare, cu plata unei despagubiri, constand în valoarea redevenței și a penalitatilor calculate pana la preluarea bunului.
- (10) In conditiile incetarii contractului de concesiune din alte cauze decat ajungerea la termen, forta majora sau cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarii bunului proprietate publica, in conditiile stipulate in prezentul contract, pana la preluarea de către concedent.

VIII. Răspunderea contractuală

Art. 10 (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează : majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței, conform art. 4(4) și despăgubiri, conform art 9 (7).

(2) Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

VIII. Decaderea din drepturi a concesionarului

Art. 11 (1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată.

Această sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

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

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

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

IX. Litigii

Art. 12 În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează de instanțele de drept comun.

X. Renunțarea la concesiune

Art. 13 (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării unor lucrări se constată existența unor vestigii arheologice.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

XII. Alte clauze

Art. 14 În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 15 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți.

Art. 16 În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

XIII. Definiții

Art. 17 (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

III. FORMULARE
Model de Scrisoare de înaintare

OPERATORUL ECONOMIC

(denumire / sediu)

Înregistrat la sediul autorității contractante
nr. _____ data _____ ora _____

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către _____
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului/invitației de participare nr. _____ din
_____, pentru atribuirea contractului _____ (denumirea contractului)
noi _____ (denumirea/numele
operatorului economic) vă transmitem alăturat următoarele:

1. Documentul _____ (tipul, seria/numărul,
emitentul) privind taxa de participare, în cuantumul și în forma stabilită de
dumneavoastră prin documentația de atribuire;
2. Pachetul/plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original și
într-un număr de _____ copii:
 - a) oferta;
 - b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele.
Data completării _____

Cu stimă,

Operator economic,
.....

(semnătura autorizată)

O F E R T A N T

.....
(denumirea, sediul, telefon, fax)

INFORMATII GENERALE

1.-Denumirea si sediul central :

.....

2.-Codul fiscal :

..... (copie)

3.-Numarul si data inregistratii la Registrul Comertului

.....(copie de pe certificatul de inmatriculare)

4.-Telefon / fax :

.....

5.-Sediul comercial :

.....

6.-Capitalul social :

.....

7.-Valoarea patrimoniului :

.....

8.-Obiectul de activitate :

..... (copie de pe statutul societății)

Data completării :

ADMINISTRATOR

.....
(semnătura autorizata, stampila)

O F E R T A N T

.....
(denumirea, sediul, telefon, fax)

FORMULAR DE OFERTA

pentru concesiune prin licitație publică a unui spațiu cu destinație farmacie în suprafață totală de 64 mp, situat în imobilul „Clădire Dispensar Medical” Cotu Vames, aflat în domeniul public al comunei Horia, județul Neamț

Data

Către,

.....
(denumirea / sediul concedentului)

1. În urma examinării documentelor licitației, a căror primire este astfel confirmată, noi, subsemnații reprezentanți ai ofertantului

....., (adresa ofertantului)

.....efectuăm oferta noastră pentru concesiunea unui spațiu în suprafață totală de 64 mp reprezentând amplasamentul din incinta clădirii Dispensar Medical Cotu Vames comuna Horia, județul Neamț.

Valoarea redevenței ofertată euro /mp/an.

2. Valabilitatea ofertei:zile.

3. În conformitate cu instrucțiunile pentru ofertanți, înscrise în documentele licitației, anexăm garanția noastră de participare la licitație, în suma de..... lei, conform documentației de atribuire.

4. Vom respecta condițiile impuse prin documentația de licitație.

5. Până la definitivarea contractului de concesiune, aceasta ofertă împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract de concesiune angajament.

6. Am înțeles să consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim o garanție în conformitate cu prevederile din Caietul de sarcini.

Data.....

Semnătura

Deplin autorizat să semneze oferta pentru și în numele

..... (denumirea ofertant).

CERTIFICAT
de participare la licitație cu ofertă independentă

I. Subsemnatul/Subsemnații,
reprezentant/reprezentanți legali al/ai
....., întreprindere/asociere care va
participa la procedura de achiziție publică organizată de
....., în calitate de autoritate contractantă, cu nr. din data de
....., certific/certificăm prin prezenta că informațiile conținute sunt adevărate
și complete din toate punctele de vedere.

II. Certific/Certificăm prin prezenta, în numele
..... următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentului certificat;
2. consimt/consimțim descalificarea noastră de la procedura de achiziție publică în condițiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
3. fiecare semnătură prezentă pe acest document reprezintă persoana desemnată să înainteze oferta de participare, inclusiv în privința termenilor conținuți de ofertă;
4. în sensul prezentului certificat, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulăm prezentul certificat, care ofertează în cadrul aceleiași proceduri de achiziție publică sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;
5. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
6. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește prețurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intenția de a oferta sau nu la respectiva procedură sau intenția de a include în respectiva ofertă elemente care, prin natura lor, nu au legătură cu obiectul respectivei proceduri;
7. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește calitatea, cantitatea, specificații particulare ale produselor sau serviciilor oferite;
8. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată contractor.

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezentul certificat sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Ofertant,

Data:

.....
Reprezentant/Reprezentanți legali
(semnături)

Anexa nr. 5 la HCL nr. 45 din ...
28.04.2022

Expert evaluator ANEVAR **Ruginosu Doinita** - Numar legitimatie : 15812
Sediu : Roman, Bulevardul Roman Musat bl. 38/81
Telefon : 0727442144 -- E-mail : doinaruginosu@yahoo.com

ROMANIA
Județul NEAMT
PRIMĂRIA COMUNEI HORIA

2604 25.03.2022

Nr. 6/3 din 12.03.2022

RAPORT DE EVALUARE



Date cartografice ©2020

**PENTRU DETERMINAREA REDEVENTEI MINIME ÎN VEDEREA
CONCESIUNII**

CLADIRE DISPENSAR MEDICAL – 144 mp Sc
Strada Crângului fn -Loc. COTU VAMEȘ, com. Horia, CF 53727
APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI HORIA

Beneficiar (Client) : CONSILIUL LOCAL HORIA , JUD. NEAMT

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al beneficiarului și ale executantului

MARTIE 2022



Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

Referitor : evaluarea imobilului „DISPENSAR MEDICAL” situat in : intravilan Cotu Vameş :

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „DISPENSAR MEDICAL “-144 mp.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 12.03.2022, indica valoarea de piata totala de :

Denumire imobil	Valoare imobil-euro	Perioada ani	Suprafata desfasurata	Redeventa anuala-euro	Redeventa lunara-euro	Redeventa euro/mp/luna	Redeventa euro/mp/an
Dispensar medical	16.200	25	144 mp	648	54	0,375	4,5

(valoarea nu include TVA)

pentru imobilul pus in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare de acest tip.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2022, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- Valoarea de piata estimata va fi folosita pentru stabilire redeventa anuala-concesiune;
- Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-o clădire DISPENSAR MEDICAL;
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,9489 lei

1. Client (Beneficiar)	CONSILIUL LOCAL HORIA
2. Executant	Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI
3. Proprietăți evaluate	Clădire DISPENSAR MEDICAL, Sc-144 mp, din caramida, acoperis tabla, finisaj exterior var, interior var obisnuit plus faianta partial, PVC si geam termopan, compus din 5 cabinete, 2 holuri si 2 magazine.



4. Scopul evaluării	Determinarea redevenței minime pentru situația concesiunii, avându-se în vedere ca perioada de recuperare a valorii acestuia, fiind de 25 de ani.
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piață, a proprietăților imobiliare în speță (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. – Standardele Internaționale de Evaluare 2022); Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Expert evaluator ANEVAR : ing. **Ruginosu Doinita** (telefon – 0722.442144)

- Evaluator de proprietati imobiliare .
- Legitimatie expert evaluator ANEVAR nr. 15812.

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

- Clientul/beneficiarul prezentului raport de evaluare : **CONSILIUL LOCAL HORIA**
- Utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare : **CONSILIUL LOCAL HORIA**

Scopul evaluării

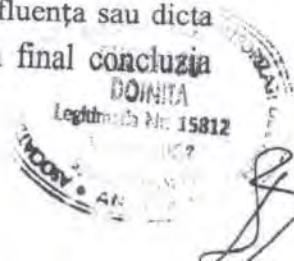
Determinarea redevenței minime avându-se în vedere ca perioada de recuperare a valorii acestuia, fiind de 25 de ani. Prezenta valoarea de piață va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Identificarea subiectului evaluării

Proprietatea imobiliara evaluata este clădire DISPENSAR MEDICAL, Sc-144 mp, , , din caramida, acoperis tabla, finisaj exterior var, interior var obisnuit plus faianta partial, PVC si geam termopan, compus din 5 cabinete, 2 holuri si 2 magazine..Se află în localitatea Cotu Vameș, pe strada Crângului fn.

Tipul valorii estimate

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia



evaluatorului asupra valorii. Deși în evaluare sunt utilizate mai multe tipuri ale valorii, majoritatea au anumite elemente comune: o tranzacție ipotetică, o dată ipotetică a tranzacției și părțile ipotetice care participă la tranzacție.

În funcție de tipul valorii, presupusa tranzacție poate îmbrăca mai multe forme:

- a. o tranzacție ipotetică,
- b. o tranzacție reală,
- c. o tranzacție de achiziție (sau intrare)
- d. o tranzacție de vânzare (sau ieșire), și/sau
- e. o tranzacție pe o piață anumită sau ipotetică, cu caracteristici specificate.

Pe lângă tipurile valorii definite în IVS și enumerate mai jos, IVS au furnizat totodată o listă neexhaustivă a altor tipuri ale valorii, care nu sunt definite în IVS, ci sunt prevăzute de reglementările jurisdicționale ale altor autorități sau sunt recunoscute prin acorduri internaționale:

(a) Tipuri ale valorii definite în IVS:

1. Valoarea de piață;
2. Chiria de piață;
3. Valoarea echitabilă;
4. Valoarea de investiție/subiectivă; 5. Valoarea sinergiei și 6. Valoarea de lichidare.

(b) Alte tipuri ale valorii (listă neexhaustivă):

1. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară);
2. Valoarea justă de piață (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică);
3. Valoarea justă de piață (Serviciul Fiscal al Statelor Unite ale Americii și
4. Valoarea justă (legală/statutară) :

a. Legea cadru a corporațiilor (Model Business Corporation Act) b. Jurisprudența din Canada (cazul Manning contra Harris Steel Group Inc.).

→ Având în vedere scopul pentru care s-a întocmit prezenta lucrare, valoarea estimată reprezintă o valoare de piață, stabilită la momentul efectuării lucrării și în condițiile de piață specifice acestei etape.

"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" (definiție extrasă din Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022).

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

Majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării.



Premisele valorii/Utilizarea presupusă

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Tipuri diferite ale valorii *pot* impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii.

Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- (a) cea mai bună utilizare; (b) utilizarea curentă/existentă;
- (c) vânzarea ordonată și (d) vânzarea forțată.

Metodologia de evaluare este prevăzută în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) și Standarde referitoare la drepturi asupra proprietății imobiliare SEV 230, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediția 2022, cu respectarea recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată : 12.03.2022.

Data raportului de evaluare este 12.03.2022..

Data inspecției proprietății a fost 9.03.2022.

- Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,9489 lei.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Raportul de evaluare s-a realizat după inspecția în teren a obiectivului și pe baza documentelor de proprietate puse la dispoziție de proprietar, evaluatorul incluzând în această toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piață a obiectivului, neomitând deliberat informații care după cunoștința sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și suprafața imobilului cade în sarcina celui care a întocmit documentația topografică și cadastrală. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării imobilului este a evaluatorului și a beneficiarului raportului de evaluare. Nu există date și informații speciale privind starea solului și a fundațiilor. Nu există informații speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu înconjurător. Natura, specificățiile și adecvarea serviciilor au rezultat de pe piața imobiliară din zonă.

Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client :

- informații certe :

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de proprietate, planuri și relevee, alte documente; suprafețele terenului au fost preluate din respectivele documente;

16012
AS
11

- istoricul proprietății; scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

➤ informații pe care se bazează concluzia asupra valorii :

- gradul de utilizare și modul de exploatare;
- date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare);
- orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate.

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

B. Informații colectate de evaluator :

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri; date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

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. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în caz contrar.

Sursele de informare utilizate sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare întregi, cunoscute de evaluator, oferte din presa locală și de pe site-urile specializate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.). Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea stabilită 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.

1. Evaluatorul a examinat planul topografic și a identificat proprietatea împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este în măsură să garanteze că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (documentații topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor și terenurilor,

[Signature and Stamp]

schitele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară integral, 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 integrale la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea integrală și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza integrală că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

4. 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.

5. Se presupune că toate studiile tehnice/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.

6. 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 neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (integral, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, 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, integral prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie integral 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.

8. Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport. Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

9. Observațiile sau eventualele modificări de date sau informații survenite după predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate în scris de beneficiarul raportului în maxim trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune că beneficiarul raportului și l-a însușit în totalitate și nu are nicio obiecție de orice natură.

10. Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.



11. Valoarea estimată în raport se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau alocare a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de divizare/alocare a fost prevăzută în raport.

12. Nu se cunosc informații dacă imobilul a fost expertizat tehnic privind clasa de risc seismic a clădirilor aflate pe teren.

13. Evaluatorul a instiintat pe beneficiarul raportului de faptul ca este necesara evaluarea intregii clase de constructii si terenuri in momentul in care se intocmeste, la trei ani, evaluarea pentru inscrierea in situatiile financiare. Daca nu s-a intamplat acest lucru responsabilitatea este in intregime a beneficiarului evaluarii.

14. Conținutul acestui raport este integral e pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe integral, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor si/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de catre beneficiar decat in scopul declarat, folosirea in alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totala sau partiala a acestui raport de evaluare se poate face numai cu acordul scris a evaluatorului care a intocmit raportul.

Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

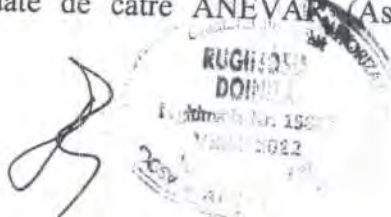
Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific faptele prezentate in acest raport ca fiind adevarate si corecte. De asemenea, certific faptul ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si de conditiile limitative integral; acestea sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de nici un factor. In plus, certific faptul ca nu am nici un interes ntegra sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in sustinerea evaluatorului care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus numita organizatie.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

Metodologia de evaluare este prevazuta in Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2022, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia



Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Prezentarea datelor

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață sunt :

- documentarea, pe baza datelor si informațiilor solicitate clientului;
- inspecția proprietății de evaluat;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului de evaluare;
- selectarea tipului de valoare integral în prezentul raport de evaluare;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative integral obiectivului de care trebuie să se țină seama; analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate integral pentru determinarea valorii și fundamentarea indicației asupra valorii finale.

Situația integral și surse de informații

Documentele de proprietate, puse la dispoziție de proprietar/beneficiar, sunt :

- Extras de Carte Funciară pt clădirea cu NC 53727;

Sursele de informare utilizate sunt quantum redevențe pentru proprietati imobiliare integrala, cunoscute de evaluator, oferte din presa locala si de pe site-urile imobiliare specializate. Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

În concluzie, după studierea tuturor actelor și documentelor puse la dispoziție, se constată dreptul de proprietate deplin-COMUNA HORIA, neafectat de alte drepturi integral e (închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract, etc.).

Date despre localizare, localitate și vecinătăți

- Câteva date generale despre comuna Horia, județul Neamț :

Comuna se află în sud-estul județului, la confluența râului Moldova cu Siretul, pe malul drept al celor două râuri, la sud de municipiul Roman. Este străbătută de șoseaua națională DN2, care leagă Romanul de Bacău. La Horia, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN15D, care leagă Romanul de Piatra Neamț. În aceeași intersecție, din două drumuri se ramifică șoseaua județeană DJ207C, care o leagă spre sud-est de Ion Creangă și Valea Ursului. Tot la Horia, din DN15D se ramifică șoseaua județeană DJ157, care duce spre vest la Trifești, Făurei, Mărgineni, Dochia, Dumbrava Roșie și Piatra Neamț (unde se termină în DN15). Prin comună trece și calea ferată Bacău-Roman, care este deservită de halta de călători Trifești.

Descrierea clădirii:

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator, în prezența reprezentanților proprietarului. La această nte evaluatorul a vizitat proprietatea imobiliară identificând-o pe baza actelor puse la dispoziție de către proprietar, a inspectat vecinătățile acesteia și proprietatea în sine.

La deplasarea în teren, pentru efectuarea constatarilor preevaluatorii, au rezultat următoarele ntegr :



Clădirea DISPENSAR MEDICAL, are regim de înălțime P, structura de rezistență este alcătuită din pereți structurali din zidărie de cărămidă, fundații continui din beton armat, planșee din beton.

Șarpanta este din lemn ecarisat de rășinoase cu învelitoare din tablă.

Finisaje interioare și exterioare de calitate inferioară. Utilități: electricitate, încălzire cu soba lemne, apă din sursă proprie, fără gaz metan.

Caracteristicile zonei

Zona în care se afla clădirea este circulată moderat iar nivelul fonic este acceptabil. Gradul de poluare este la un nivel obișnuit pentru localitatea Horia. Drumul de acces este un drum comunal cu NC 54732, este asfaltat iar iluminatul stradal există. În apropiere există magazin pentru aprovizionarea zilnică curentă și sacoala generală. Ambientul este liniștit și civilizat.

4. Analiza pieței imobiliare

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un *ntegral* al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Piața imobiliară este formată dintr-un grup de *ntegral* sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărători, vânzători, chiriași, proprietari, creditorii, debitorii, anteprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

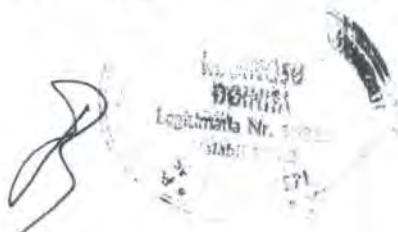
O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, bunurile nefiind omogene, astfel nu pot fi înlocuite imediat unele cu altele. Pe astfel de piețe există puțini cumpărători și vânzători. Valoarea ridicată a proprietăților necesită o putere mare de cumpărare, piețele imobiliare fiind influențate de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și rata șomajului. Deciziile de cumpărare sunt în general influențate de tipul de finanțare oferit, volum creditului ce poate fi obținut, dobânzile, mărimea avansului și durata rambursării.

Piețele imobiliare nu se autoreglementsază, existând multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare. Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tind către echilibru, acest punct nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele. Participanții pe piața imobiliară nu sunt informați cu *ntegral* la prețurile de tranzacționare ale proprietăților imobiliare. Oricând pot să apară variații ale cererii datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației unei anumite zone. Proprietatea imobiliară nu se vinde rapid deoarece implică sume mari de bani și finanțarea nu se obține imediat.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, *ntegral*, speciale).

În analiza acestei piețe am investigat *ntegr* legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea *ntegral* și oferta *ntegral* e pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza pieței imobiliare *ntegral*



Piata imobiliara se poate define ca fiind interactiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si a cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementary guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatile datorita unor schimbări rapide in marimea si structura populatiei).

Piata imobiliara se defineste ca fiind interactiunea intre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de prevazut.

In **analiza pietei ntregal** proprietatii de evaluat s-au investigat ntreg legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifica si oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute semnificative:

- Acces facil prin drumuri judetene si comunale asfaltate;
- Infrastructura;
- Edificii socio culturale: biserica institutie de invatamant;

Piata specifica a proprietatii evaluate este reprezentata de piata spatiilor destinate ocrotirii sanatatii din comunele judetului Neamt. In analiza acestei piete specific am investigat aspecte legate de situatia economico sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitive pentru tipul de proprietate delimitat.

Oferta ntregal e: Oferta de proprietati este in continuare limitata la vanzare, la inchiriere si concesiune. Din informatiile obtinute pe piata, rezulta ca valorile de ofertare pentru chirii s-au stabilizat in intervalul 4-10 euro/mp/an, pentru tipul de imobil evaluat, pretul fiind ntregal in functie de topografia imobilului, utilitati si localizare. Informatiile au fost obtinute de la agentii imobiliare publicate pe diverse site-uri si din interviurile cu diversi reprezentanti ai Primariilor.

Analiza cererii

- Cererea reflecta nevoile, cerintele materiei, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai proprietatilor respective, adica cumparatorii, chiriasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de proprietate imobiliara, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.
- Nivelul cererii a scazut in ultimii ani, scaderea fiind cauzata de conditiile economice, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii. Pe de alta parte, se manifesta si scaderea gradelor de ocupare inclusiv pentru segmentul de spatii ce ar putea avea o destinatie asimilabila). Din punct de vedere al serviciilor medicale de baza, carora

li se adreseaza astfel de spatii, acestea necesita a fi prezente integral si in aceste momente.

- ➔ In fapt, cererea solvabila a scazut atat ca si nivel, cat si ca putere de cumparare. Se constata deci, o limitare pe ambele planuri si cel cantitativ si cel calitativ al cererii, pe fondul scaderii interesului investitional general si in cel imobiliar in special. Se constata ca cererea se muta spre spatii mai ieftine si mai mici, care sa aiba costuri mai mici, sa asigure o economie pentru firmele utilizatoare. Pe acest fond se renegociaza in scadere nivelul chiriilor mai vechi existente. Sau a unora dintre clauzele contractuale care cresteau costurile auxiliare sau cele atasate. Scad astfel si gradele de ocupare, existand fenomenul de restrangere chiar si la firmele cu activitate la nivel mediu (din precautie economisindu-se sumele curente de cheltuiala).
- ➔ Pe piata se intalnesc putine tranzactii, predominante fiind inchirierile si concesiunile. Limitarea utilizarii spatiilor (cerinta de mentinere a utilizarii actuale) conduce la limitarea numarului de potentiali interesati doar la cei care au activitate curenta in cadrul celor prevazute in HG 884/2004. Mai mult, spatiile comune nu pot fi fructificate pentru alte utilizari (principial trebuind sa ramana Sali de asteptare sau asimilate). Se concluzioneaza piata specifica pentru:
 - Spatii cu destinatie impusa
 - Fara posibilitati de schimbare a destinatiei spre CMBU normala pentru imobilele subiect
 - Se adreseaza exclusiv unor activitati medicale limitate la cabinete medicale pentru medici de familie, medici stomatologi, tehnicieni dentari.Rezulta o limitare a utilitatii generale a proprietatii si a utilizatorilor potentiali.

Echilibrul pietei. Raportul cerere oferta

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale in timp ce pe termen lung depinde mai ales de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Cererea este mica in comparatie cu oferta, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari. Piata imobilelor va ramane in continuare inghetata si se va dezgheta numai pe alocuri, respectiv vor incheia tranzactii doar proprietarii care au mare nevoie de bani, spun analistii.

Referitor la potentialii utilizatori se mentioneaza ca acestia sunt din randul medicilor de familie si medicilor stomatologi. Desi teoria evaluarii imobilului nu face legatura directa cu afacerea desfasurata (ci doar cu potentialul de inchiriere in cazul de fata), prin utilizarea impusa.

Astfel, se mentioneaza ca o serie de medici sunt platiti (decontati) dupa tarife care au fost pastrate la nivele neactualizate, in timp ce unele cheltuieli sunt actualizate la nivelul de la data evaluarii.

Evaluarea proprietatii. Metodologia de evaluare

Actul normative care reglementeaza regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica este OUG nr. 54/2006 aprobata prin Legea 22/2007, iar concesionarea terenurilor pentru constructii este reglementata prin Legea 199/2004 pentru modificarea si completarea legii 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Conform OUG 54/2006 Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica, denumit in continuare contract de concesiune, este acel contract incheiat in forma scrisa prin care o autoritate publica numita concedent, transmite, pe o perioada determinate, unei persoane denumite concesionar, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, dreptul si obligatia de exploatare a unui bun proprietate publica in schimbul unei redevente.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, dar perioada totala neputand depasi 49 de ani.

Pentru terenuri, durata de concesionare se stabileste in functie de prevederile planurilor urbanistice si de natura constructiei.

Au calitatea de concedent ministerele sau alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale, pentru terenurile proprietate publica sau private a statului precum si consiliile judetene, consiliile locale sau institutiile publice de interes local, pentru terenurile proprietate publica ori private a judetului, orasului sau comunei.

Pentru **evaluarea drepturilor detinute de concesionar** se vor evalua:

- Constructiile amplasate pe terenul concesionat
- Dreptul de folosinta primit asupra terenului pe toata durata contractului

Pentru **evaluarea drepturilor detinute de concedent**, se vor evalua:

- Drepturile de folosinta cedate pe durata contractului;
- Valoarea terminala a terenului la finele contractului;

In cazul contractelor de concesiune, atat concedentul cat si concesionarul, pot sa instraineze drepturile detinute.

Pentru evaluarea drepturilor detinute de concedent, evaluarea va avea in vedere pe durata ramasa a contractului fluxurile financiare generate de incasarea redeventei contractuale, precum si valoarea terminala la finele contractului de concesiune intrucat redeventa contractului se stabileste la data semnarii contractului si este fixa pe perioada lunga de timp, fluxurile financiare care se au in vedere nu reflecta starea si circumstantele pietei la data evaluarii, ci perspectiva unui anumit utilizator.

Ca urmare, valoarea drepturilor cedate de concedent, va fi estimate ca valoare diferita de valoarea de piata, **baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.**

Intrucat exista diferente intre valoarea terenului evaluat ca fiind liber sau construit, un element extrem de important este analiza posibilitatii legale de demolare a constructiilor la finele contractului de concesiune. Avand in vedere ca valoarea proprietatii concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosinta cedat pe toata durata contractului si valoarea terminala, iar prima dintre cele doua valori este diferita de valoarea de piata, baza de evaluare va fi valoarea de utilizare.

In schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face in baza datelor de piata (veniturile obtinabile din exploatarea proprietatii) si deci, pentru aceasta, **baza de evaluare poate fi valoarea de piata.**

In concluzie:

Atunci cand se evalueaza drepturile primite, baza de evaluare este valoarea de utilizare.



Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, Standarde pentru utilizari specific SEV 300
" **Valoarea actualizata a fluxurilor de numerar viitoare preconizate sa se obtina de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar**".

Atunci cand se evalueaza drepturile primite, baza de evaluare este valoarea de piata.

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezentate mai sus, Standardele de evaluare a bunurilor 2022, prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari si metode in evaluare: Abordarea prin piata, prin venit si cost.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de utilizare asa cum este definite in Standardele de evaluare a bunurilor- SEV 100 Cadrul general. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii, precum si informatiile disponibile pentru determinarea acestei valori, **a fost aplicata abordarea prin cost.**

Abordarea prin cost

Costul de inlocuire este costul estimate pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, a unei cladiri cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale modern, normative, arhitectura si planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii cladirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferenta intre costul de construire si valoarea proprietatii imobiliare dupa terminare, reprezinta profitul promotorului, care trebuie corelat cu informatiile de piata.

Se cunosc trei metode traditionale de estimare a costului: metoda comparatiilor unitare, metoda costurilor segregate si metoda devizelor. In ceea ce urmeaza a, apelat la o estimare a costului de inlocuire de nou in baza Catalogelor de evaluare -Schiopu.

Deprecierea fizica reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare.

Deprecierea fizică a fost estimată în conformitate cu metodologia prezentată în Anexa 2 Estimarea deprecierei fizice, precum și metoda de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările/ extinderile aduse clădirii supuse evaluării:

S-a ținut seama de urmatoarele definitii ale starii cladirilor:

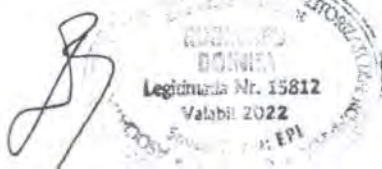
- ➔ **foarte bună (FB):** situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente , reparații capitale;
- ➔ **bună (B):** situație în care s-au efectuat lucrările de întreținere și de reparații curente , la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale;
- ➔ **satisfacatoare (S):** situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente si capitale,

Se determină deprecierea conform GEV – 500, Anexa 2, corespunzător subgrupeii, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei efective a clădirii. La determinarea deprecierei pentru vârste necuprinse in tabele se va folosi interpolarea, pe baza formulei:

Unde:

- D_1 este gradul de depreciere fizica normală pentru vechimea V_1
- D_2 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V_2
- V_{ef} = varsta efectiva

Deprecierea funcționala este o pierdere de valoare cauzata de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminueaza confortul. Nu înseamna depreciere funcționala, nefuncționarea cladirii din motive independente de starea fizica a acesteia. Evaluatorul nu. a identificat depreciieri functionale



EVALUAREA CLADIRII

Etape procedural in aplicarea metodei costurilor:

- Estimarea costului de inlocuire a constructiilor incluzand costurile directe si indirecte
 - Estimarea unui profit al antreprenorului rezultat in urma analizei pietei
 - Insumarea costului de inlocuire si a profitului antreprenorului, pentru a ajunge la costul total
 - Estimarea deprecierii constructiei
 - Scaderea deprecierii cumulate din costul total de inlocuire pentru a obtine CIN
- In anexa fisa sintetica de evaluare a constructiei.**

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele puse la dispozitie de client/destinatar si datele de piata disponibile au fost utilizate corect in aplicarea metodologiei de determinare a valorii de piata, tinand cont de tipul imobilului de evaluat. Datele utilizate sunt considerate suficiente, in contextual netransparentei informatiilor pe piata specifica fiind obtinute din surse considerate de incredere.

Asadar, in opinia evaluatorului, valoarea de utilizare a imobilului supus evaluarii este:

80.172 lei

Valoarea nu contine TVA

- ☐ ☐ Valorile estimate au fost exprimate și sunt valabile integral în condițiile și prevederile prezentului raport;
- ☐ ☐ Valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- ☐ ☐ Valorile estimate sunt prezentate sub forma unor predicții;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ☐ ☐ Evaluarea este valabilă doar pentru destinația precizată în raport;
- ☐ ☐ Valorile estimate sunt considerate în condiții de plată integral la data tranzacției;
- ☐ ☐ **Valorile estimate nu conțin TVA ;**
- ☐ ☐ Alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare și de condițiile de piață existente la data evaluării.



STABILIREA REDEVENTEI

Calculul redevenței din prezentul raport de evaluare are caracter pur informativ pentru client/beneficiarul raportului de evaluare, deoarece așa cum prevede OG 54/2006, art. 4, alin 2: **“Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale”.**

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

Denumire imobil	Valoare imobil-euro	Perioada ani	Suprafața desfasurată	Redevența anuală-euro	Redevența lunară-euro	Redevența euro/mp/lună	Redevența euro/mp/an
Dispensar medical	16.200	25	144 mp	648	54	0,375	4,5

Notă: acest raport de evaluare a fost întocmit în 2 exemplare, din care 1 exemplar pentru beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva evaluatorului.

Notă: Evaluarea este valabilă pentru prețurile curente din luna martie 2022 (curs referință al BNR: 4,9483 lei/euro).

Expert evaluator ANEVAR,
Ing. Ruginosu Doinita



FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CLADIRE/CONSTRUCTIE

aflată în domeniul public al comunei Horia

Data evaluării:

12.03.2022

Cursul valutar la data evaluării:

1 euro = 4,9486 lei (B.N.R)

1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CLADIRE/CONSTRUCTIE

Denumirea	DISPENSAR		
Destinația	Administrativ si social cultural		
Nr. Inventar			
Data PIF	1975		
Localizarea (adresa)	Loc. Cotu Vames, strada Crangului fn		
Dimensiuni, suprafețe	Sc = 144	mp	
	Scd = 144	mp	
	Regim de inaltime P		

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CLADIRE/CONSTRUCTIE

Clădire DISPENSAR MEDICAL, Sc-144 mp, construit în anul 1975, din cărămidă, acoperit cu tablă , compus din 5 cabinete medicale.

3. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ / JUSTA

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire	"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2022			
Costul de înlocuire brut CIB (lei):	314.146			
Deprecieri	Deprecierea fizică	D _{fiz.}	(54%)	0
	Deprecierea funcțională	D _{funcț.}	(%)	0
	Deprecierea externă	D _{ext.}	(20%)	0
Costul de înlocuire net CIN (lei):	Formula: $CIN = CIB \times (1-D_{fiz.}) \times (1-D_{funcț.}) \times (1-D_{ext.})$			
	Valoarea (lei)	80.172		
Valoarea de piata / justa estimată clădire/construcție - rotunjit - (lei)	80.172			
Valoarea de piata / justa estimată clădire/construcție - rotunjit - (euro)	16.200			



Proprietar:		Com. Horia					
Denumire și adresă obiectiv:		Clădire DISPENSAR					
Data evaluării:		12.03.2022					
Suprafața construită		Sc (mp) = 144					
Suprafața desfașurat construită		Sdc (m p) = 144					
		1 EURO = 4,9489					
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață / Suprafața opacă (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Infrastructură							
1	FCBS	144,00	462,6	66.614			66.614
	Total						66.614
Structura							
1	6ZIDCAR37EFS	144,00	712,3	102.571			102.571
	Total						102.571
Învelițoare							
1	INVTZ	144,00	383,9	55.282			55.282
	Total						55.282
Finisaj interior și exterior							
1	FICLB TIPB	144,00	863,6	124.358			124.358
2	FVINAR	144,00	156,9	22.594			22.594
	Total						146.952
Instalații electrice							
1	IECLB TIPB	144,00	114,00	16.416			16.416
	Total						16.416
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							
							387.835
							63.477
							314.146
■ Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) se deduce în continuare, deprecierea externă %-20, depreciere fizică-54%							
Valoare :		80.172 lei	16.200 euro				

Expert evaluator ANEVAR,
Ing. Ruginosu Doinita

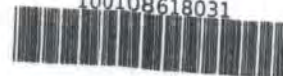


**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53727 Horia

Nr. cerere	45682
Ziua	12
Luna	10
Anul	2021

Cod verificare
100108618031



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Cotu Vames, Str Crangului, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53727	247	(din acte 600 mp)

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53727-C1	Loc. Cotu Vames, Str Crangului, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:144 mp; Dispensar uman avand suprafata construita masurata de 144 mp, construit din caramida, avand fundatie din beton, acoperis din eternit, compus din 5 cabinete, 2 holuri, 2 magazine.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
45682 / 12/10/2021			
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr.98, din 30/12/2019 emis de Consiliul Local Al Comunei Horia;			
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	1) COMUNA HORIA , CIF:2613737, - domeniu public -	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	1) COMUNA HORIA , CIF:2613737, - domeniu public -	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	11.565
4	5	1.698
5	6	19.715
6	1	0.521

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

12-10-2021

Data eliberării,

1/1/

19. OCT. 2021

Asistent Registrator,
 GHEORGHE BATRANU

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

