

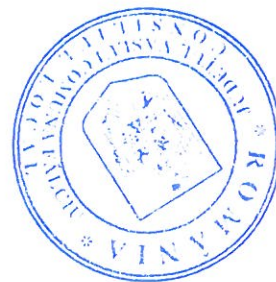


Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 18 /2024

DATELE DE IDENTIFICARE

a imobilului, cu terenului aferent, cu destinația de fost sediu al Consiliului local Fălciu, situat în sat Fălciu, comuna Vaslui, proprietate publică a comunei Fălciu, județul Vaslui și în administrarea Consiliului local Fălciu, ce urmează a fi concesionat

Nr. crt	Locul unde este situat spațiul cu destinația de cabinet medical	Persoana juridică care are în proprietate spațiul cu destinația de cabinet medical	Persoana juridică care are în administrare spațiul cu destinația de cabinet medical	Caracteristicile tehnice
0	1	2	3	4
1	sat Fălciu, comuna Fălciu, județul Vaslui	Comuna Fălciu	Consiliul local Fălciu	- parter - format din 6 camere, hol, baie, cameră centrală termică. - suprafață const.: 215 mp. - teren 1.500 mp



STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind concesionarea unui imobil împreună cu terenul
aferent în suprafața de 1.500 mp, cu destinația de fost
sediu a primărie, situat în sat Fălcium, comuna Fălcium,
județul Vaslui,**



1. Obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie terenul cât și clădirea ce va avea destinația de cabinete medicale cât și punct de recoltare pentru analize medicale respectiv: parter, format din 6 camere, hol, baie, cameră centrală termică, suprafață const.: 215 mp din sat Fălcui, comuna Fălcui, județul Vaslui.

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019, spațiile aflate în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale pot fi concesionate, urmând a se încheia contracte de concesiune cu câștigătorul licitației.

În prezent imobilul ce urmează a fi concesionat este liber fără a avea obiecte de inventar sau mijloace fixe în interior și are următoarea suprafață :

- parter, format din 6 camere, hol, baie, cameră centrală termică, suprafață const.: 215 mp, suprafață utilă: aprox. 170 mp;

Spațiul concesionat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități medicale.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifică acordarea concesiunii

2.1 Motivele de ordin economic

Concesionarea imobilului cu destinația de cabinete medicale, constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul comunei. Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local al comunei Fălcui.

Spațiul concesionat va fi utilizat doar în scopul înființării unor cabinete medicale și punct de recoltare probe pentru analize medicale.

Potențialii ofertanți pentru concesionarea acestui cabinet va amenaja spațiul pentru buna desfășurare a actului medical.

În principiu dacă acest spațiu medical este solicitat având multiple avantaje, înseamnă că activitatea care se va desfășura în viitor, va fi rentabilă. Având cheltuieli mai mici, concesionarul va avea profituri mai mari din care se vor preleva taxe mai mari la bugetul local.

În concluzie prin concesionarea spațiului cu destinația de cabinete medicale, se vor elimina cheltuielile nerentabile pentru funcționare, reamenajare, utilități și întreținere și va permite, în subsidiar, obținerea unor venituri la bugetul local comunei Fălcui.

2.2 Financiar

Imobil alcătuit din 6 camere, baie, hol și teren 1.500 mp

V clădire= 215 mp x 522,64 lei/mp = 112.368 lei

V teren = 1.500 mp x 24 lei/mp = 36.000 lei

V total = 148.368 lei

Această valoare reprezintă și valoarea de concesiune V_c

$V_c = 148.368 \text{ lei} \times 10\% = 14.837 \text{ lei/an}$

(10 % reprezintă rata de capitalizare, preluată de pe piață, comparativ cu piața imobiliară a județului Vaslui)



2.3 Social

În contextul recesiunii economice, concesionarea pare a fi cea mai bună formă pentru stimularea sectorului privat, care tinde să creeze noi locuri de muncă pentru personalul din domeniul sanitar.

Prin materializarea acestui obiectiv vor avea de câștigat locuitorii din comuna Fălcuș prin asigurarea de servicii medicale de calitate superioară, bugetul local prin sumele încasate ca redevență și taxe și nu în ultimul rând concedentul.

2.4 Mediu

Din punct de vedere a mediului, prin concesionarea acestui spațiu se contribuie la o mai bună salubritate a spațiului.

3. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire al licitației este **de 14.837 lei/an** pentru întreaga suprafață de **215,00 mp** și **terenul de 1.500 mp**.

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este **cel mai mare nivel al redevenței**.

Redevența stabilită în urma licitației organizate se va specifica în contractul încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractul de concesiune.

4. Modalitatea de acordare a concesiunii

În vederea atribuirii acestui spațiu, și pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal a tuturor solicitanților, este necesară organizarea unei licitații publice.

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

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

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

Atribuirea contractelor de concesiune pentru spațiile mai sus menționate este necesară pentru exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a spațiilor în care au funcționat cabinete medicale.

5. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de **15 ani**, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu cel mult jumătate din perioada inițială.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de concesionare este de 45 zile de la depunerea documentației de concesionare.

7. **Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General** privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare a for obținut si are nr. 3647 din 23.11.2023

Întocmit,
Compartiment Achiziții Publice
Cătălin TOFAN





CAIETUL DE SARCINI

a imobilului, cu terenul de 1.500 mp aferent, cu destinația de fost sediu al Consiliului local Fălcu, situat în sat Fălcu, comuna Vaslui, proprietate publică a comunei Fălcu, județul Vaslui și în administrarea Consiliului local Fălcu

Caietul de sarcini se elaborează în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Cladirea în suprafață de 215 mp și terenul aferent de 1.500 mp se află în domeniul public al comunei Fălcu conform Hotărârea Guvernului privind atestarea domeniului public al județului Vaslui precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vaslui nr. 1361 din 27.12.2001, Anexa nr. 33 - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Fălcu modificat prin Hotărârea Guvernului nr. 551 din 9.06.2010.

1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

Îmbunătățirea nivelului de producție și utilizarea pajiștilor reprezintă o axa prioritară a autorității locale, fiind în corelație directă cu cantitatea și calitatea producțiilor animaliere obținute, în special din exploatarea speciilor de bovine și ovine.

1.3 Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

Prin concesiunea terenului, concedentul urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul local.

1.4 Obiectivele de ordin economic și financiar

Concesionarea imobilului cu destinația de cabinete medicale, constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul comunei. Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local al comunei Fălcu.

Spațiul concesionat va fi utilizat doar în scopul înființării unor cabinete medicale și punct de recoltare probe pentru analize medicale.

Potențialii ofertanți pentru concesionarea acestui cabinet va amenaja spațiul pentru buna desfășurare a actului medical.

În principiu dacă acest spațiu medical este solicitat având multiple avantaje, înseamnă că activitatea care se va desfășura în viitor, va fi rentabilă. Având cheltuieli mai mici, concesionarul va avea profituri mai mari din care se vor preleva taxe mai mari la bugetul local.

În concluzie prin concesionarea spațiului cu destinația de cabinete medicale, se vor elimina cheltuielile nerentabile pentru funcționare, reamenajare, utilități și întreținere și va permite, în subsidiar, obținerea unor venituri la bugetul local comunei Fălcu.

1.5 Obiectivele de social

În contextul recesiunii economice, concesionarea pare a fi cea mai bună formă pentru stimularea sectorului privat, care tinde să creeze noi locuri de muncă pentru personalul din domeniul sanitar.

Prin materializarea acestui obiectiv vor avea de câștigat locuitorii din comuna Făloiu prin asigurarea de servicii medicale de calitate superioară, bugetul local prin sumele încasate ca redevență și taxe și nu în ultimul rând concedentul.



1.6 Obiectivele de mediu

Din punct de vedere a mediului, prin concesionarea acestui spațiu se contribuie la o mai bună salubritate a spațiului.

Concesionarul va avea obligația de a respecta legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației
- utilizarea durabilă a resurselor
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare

2. Condiții generale ale concesiunii

Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini. În cazul nostru, bunul de retur este clădirea în suprafață de 215 mp și terenul în suprafață de 1.500,00 mp, NC 76067, CF nr. 76067.

b) bunuri de preluare - sunt bunurile care la expirarea contractului revin locatorului – construcțiile

c) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii. În cazul nostru, bunul propriu al concesionarului va fi reprezentat de clădirea în suprafață de 215 mp și terenul în suprafață de 1.500,00 mp, NC 76067, CF nr. 76067.

Aceste prevederi se aplică coroborat cu prevederile din Contractul de Concesiune ce va fi semnat de părți – modelul acestuia face parte din documentația de atribuire.

Pe parcursul exploatării clădirii și terenului, se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legislația în vigoare. Imobilul concesionat va fi folosit în regim de continuitate și permanență, pentru scopul pentru care a fost concesionat – amenajare cabinete medicale și centru de recoltare probe biologice, eventualele schimbări de destinație fiind strict interzise. Este interzisă subconcesionarea imobilului.

Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat.

Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la data preluării bunurilor, până la încetarea contractului de concesiune.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

Pe durata concesiunii este interzisă schimbarea destinației activității pentru care s-a încheiat contractul fără avizul scris al concedentului.

Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a imobilului concesionat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.



Interdicția subconcesionării bunului concesionat;

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona și/sau închiria parțial sau total bunurile concesionate, iar în acest sens se va prevedea o clauză în contractul de concesiune.

Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.

Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat

Durata concesiunii

Spațiul în suprafață de **215 mp** situat în sat Fălcuș, comuna Fălcuș, județul Vaslui, se concesionează pe o perioadă de **15 ani**.

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**.

Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de P.F.A. Rimboi Laurențiu-Vicențiu, autorizație ANEVAR nr.15732, precum și prevederile art. 307 alin (1), (4) și (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ coroborate cu prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prețul propus pentru concesionarea prin licitație este:

Redevența minimă de concesionare va fi de **14.837 lei/an** și se va actualiza an de an cu rata inflației.

Redevența stabilită în urma licitației va fi achitată de către concesionar integral la început de an sau în patru rate trimestriale în ultima zi a fiecărui trimestru.

Întârzierea la plata ratelor trimestriale se va penaliza cu 0,1 % pe zi de întârziere din suma datorată, urmând ca dacă întârzierile depășesc 30 zile de la trecerea unui an calendaristic de neplată a redevenței să se procedeze la retragerea concesiunii cu toate consecințele ce decurg din aceasta.

Imobil alcătuit din 6 camere, baie, hol și teren 1.500 mp

V clădire = 215 mp x 522,64 lei/mp = 112.368 lei

V teren = 1.500 mp x 24 lei/mp = 36.000 lei

V total = 148.368 lei

Această valoare reprezintă și valoarea de concesiune V_c

$V_c = 148.368 \text{ lei} \times 10\% = 14.837 \text{ lei/an}$

(10 % reprezintă rata de capitalizare, preluată de pe piață, comparativ cu piața imobiliară a județului Vaslui)

Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

Pentru participarea la licitația organizată în vederea concesionării clădirii și terenului pentru desfășurare activități medicale, persoanele fizice sau juridice interesate trebuie să obțină de la primărie documentația de atribuire, după achitarea următoarelor taxe:

- Contravaloarea Documentației de atribuire (ce include și Caietul de Sarcini) – fără taxă – documentele vor fi publicate pe pagina de internet a primăriei, în format “.pdf” și “.doc”

- Garanția de participare, în cuantum de 500 lei – sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștigători / sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători.

Concedentul are obligația să restituie garanția de participare în termen de 10 zile calendaristice, în urma solicitării scrise din partea ofertantului declarat necâștigător.

Concedentul are obligația de a reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din următoarele situații:

- refuză să semneze contractul de concesiune
- dacă nu-și menține oferta depusă, în termenul de valabilitate al acesteia, așa cum s-a angajat.

În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție (garanție de executare), o sumă fixă reprezentând o cotă - parte de 30% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate și nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare.

3. Condiții de valabilitate a ofertelor pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertele vor fi transmise (depușe) până la data specificată în anunțul de licitație, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, rămânând exclusiv în sarcina persoanei interesate.

Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din documentația de atribuire și unul interior, care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant. Modul detaliat de prezentare și documentele necesare sunt prevăzute în documentația de atribuire.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației (de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător), are caracter obligatoriu și este confidențială până la deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, la data și ora stabilită prin anunțul de licitație.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc 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 national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) 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 cabinetului medical nu mai desfășoară activitate medicală.

Întocmit,
Compartiment achiziții publice
Consilier,
Cătălin TOFAN



INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru concesionarea spațiilor cu destinația de cabinete medicale situat în imobilul "Fostul sediu a primăriei Fălciu" din sat Fălciu, comuna Fălciu, județul Vaslui, proprietate publică a comunei Fălciu și în administrarea Consiliului local Fălciu, organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, vor depune până la data de _____orele____, la Registratura Primăriei comunei Fălciu, oferta pentru concesionarea spațiilor medicale, nominalizate în anunțul publicitar.

Forma de licitație folosită de organizator este licitația publică deschisă.

La licitația pentru concesionarea spațiilor cu destinația de cabinete medicale se pot înscrie persoanele fizice medici precum și persoanele juridice care au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale.

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent: COMUNA FĂLCIU
CIF: 4540003
Adresa: sat Fălciu, comuna Fălciu, județul Vaslui
Tel./fax 0235430254/0235430361
E-mail: primariafalciu@yahoo.com
Pers. contact Tofan Cătălin – consilier achiziții publice

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

I.1. Organizarea

(1) Anunțul de licitație se va publica cu cel puțin 20 de zile calendaristice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a instituției www.primariafalciu.ro.

(2) Persoana interesată are dreptul de a solicita și obține documentația de atribuire, precum și clarificările privind documentația (dacă e cazul)

(3) Concedentul va asigura accesul direct, nerestricționat și deplin la conținutul documentației de atribuire, conform prevederilor art. 312 alin. (8) lit. a) Cod Administrativ, prin publicarea acesteia pe site-ul instituției, la adresa www.primariafalciu.ro

(4) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(5) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(6) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (4), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor

(7) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru



elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

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

(9) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13) ale art. 314 Cod Administrativ.

(10) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (9), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

(11) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație

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

I.2. Desfășurarea

(1) Pentru desfășurarea procedurii licitației, este obligatorie participarea ofertanților, precum și prezența tuturor membrilor comisiei de evaluare.

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

(3) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(4) Înainte de deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, fiecare membru va semna o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate.

(5) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la alineatul (4) din Cap. II. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

(12) 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. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. (15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul concesiunii.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.



(20) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune prevăzute de prezenta secțiune.

I.3. Reguli privind oferta

(1) Oferta depusă are caracter obligatoriu pe toată perioada de valabilitate a ofertei (de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător).

(2) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta de pusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(4) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute la aliniatele (2) – (5) din

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului, până la data și ora precizată în anunțul publicitar, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor la Registratura Consiliului local Fălcui precizându-se data și ora.

Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

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

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

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

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

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

A. Pentru persoane juridice:

- a) – fișa cu informații privind ofertantul;
- b) – declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) – copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- d) – dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central sau local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;
- e) – împuternicire de participare pentru reprezentatul legal al persoanei juridice;
- g) – copie după dovada achitării taxei de participare la licitație 200 lei (chitanță, ordin de plată);
- h) – copie după dovada achitării garanției de participare la licitație 500 lei (chitanță, ordin de plată).
- i) – formularele 1,2,3,4 (dacă este cazul),5,6,7,8.

B. Pentru furnizorii de servicii medicale persoane fizice

- a) – copie de pe actul de identitate;
- b) – copii după diplomele de studii, atestate, certificate și ale altor acte care atestă efectuarea unor specializări în științe medicale;

- 
- c) – copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire după caz, din care rezultă că are obiect unic de activitate furnizarea de servicii medicale, cu sau fără activități conexe acestora;
- e) – copie după dovada achitării taxei de participare la licitație 200 lei (chitanță, ordin de plată);
- h) – copie după dovada achitării garanției de participare la licitație 500 lei (chitanță, ordin de plată).
- g) – dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul de stat sau local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;
- h) împuternicire pentru persoana ce-l reprezintă însoțit de o copie a actului de identitate a acestuia;
- h) – formularele 1,2,3,5,6,7,8.

CRITERII DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

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

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.

Anunțul de atribuire se transmite spre publicare în condițiile art. 319 din din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute la art. 319 alin. 22 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019.

GARANȚIA DE PARTICIPARE

Garanției de participare la licitație este de 500 lei, și se va constitui prin Ordin de plată, chitanță sau scrisoare de garanție bancară.

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

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

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

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

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea, încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare

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.

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 publicitar.

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



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

Licitația va fi anulată și se va organiza o nouă licitație.

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

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

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.

Forma și conținutul-cadru al contractului de concesiune sunt prezentate în anexa nr. 5 la proiectul de hotărâre.

Contractul de concesiune se încheie în termen de 25 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

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

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.

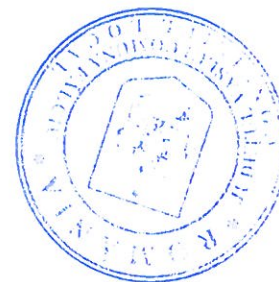
Întocmi,
Compartiment Achiziții publice
Cătălin TOFAN

OPERATORUL ECONOMIC

Înregistrat la sediul autorității contractante

nr. _____ data _____ ora _____

(denumire / sediu)



SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către _____

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului din data _____, pentru atribuirea contractului de concesiune a spațiului cu destinația de cabinete medicale situat în imobilul "Fostul sediu al Primăriei Fălcuș", din sat Fălcuș, comuna Vaslui, proprietate publică a comunei Fălcuș, județul Vaslui și în administrarea Consiliului local Fălcuș, 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.

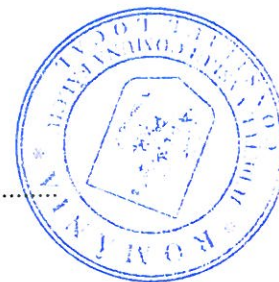
Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele.

Data completării _____

Cu stimă,

Operator economic,

.....
(semnătura autorizată)

FORMULAR DE OFERTA

Catre
(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

Domnilor,

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului _____, ne oferim ca, in conformitate

(denumirea/numele ofertantului)

cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, sa concesionăm spațiul cu destinația de cabinete medicale situat în imobilul "Fostul sediu al Primăriei Fălciu", din sat Fălciu, comuna Vaslui, proprietate publică a comunei Fălciu, județul Vaslui și în administrarea Consiliului local Fălciu pentru redeventa de _____ lei/an, pentru suprafata de _____ mp, aferenta lotului _____.

2. Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastră este stabilita câștigatoare, sa concesionăm pe o durata de _____ ani de la incheierea contractului.

3. Ne angajam sa menținem aceasta oferta valabila pentru o durata de _____ zile , respectiv până la data de _____ si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Pana la incheierea si semnarea contractului de concesiune de servicii aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

5. Alaturi de oferta de baza:

☐ depunem oferta alternativa, ale carei detalii sunt prezentate intr-un formular de oferta separat, marcat in mod clar "alternativa";

☐ nu depunem oferta alternativa.

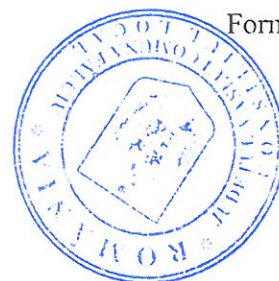
(se bifeaza optiunea corespunzatoare)

Data ____ / ____ / ____ in calitate de _____, legal autorizat sa semnez oferta pentru si in numele _____.

(denumirea/numele ofertantului)

Semnătura,

Operator economic

(denumirea/numele)**DECLARATIE**

Subsemnatul, reprezentant/ împuternicit al
(denumirea operatorului economic), în calitate de ofertant la procedura de licitație pentru atribuirea contractului de concesiune având ca obiect concesiunea spațiului cu destinația de cabinete medicale situat în imobilul "Fostul sediu al Primăriei Fălcui", din sat Fălcui, comuna Vaslui, proprietate publică a comunei Fălcui, județul Vaslui și în administrarea Consiliului local Fălcui, la data de
(zi/luna/an), organizată de Comuna Fălcui, declar pe propria răspundere că:

a) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);

c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care sunt stabilit până la data solicitată;

d) în ultimii 2 ani, am îndeplinit integral obligațiile contractuale și nu am produs grave prejudicii beneficiarilor;

e) nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg ca în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării

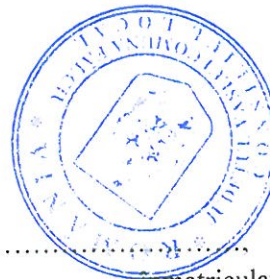
Operator economic,

.....

(semnătură autorizată)

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa cu sediul
 în....., înmatriculată la Registrul
 Comerțului sub nr., CUI, atribut fiscal reprezentată legal
 prin în calitate de.....
 împuternicim prin prezenta pe domiciliat în
 identificat cu B.I./C.I. seria, nr., CNP
 eliberat de la data de având
 funcția/profesia de, să ne reprezinte la procedura de licitație
 publică deschisă cu ofertă în plic închis în calitate de

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii.
3. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.
4. Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă: Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).

Data

Denumirea mandantului

.....

Reprezentat legal prin

 (Nume, prenume)

 (Funcție)

 (Semnătura autorizată și ștampila)



DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE PRIVIND MODELUL DE CONTRACT

Subscrisa/subsemnatul(a) prin
reprezentant legal.....(dacă este cazul), cu sediul/domiciliul în
.....în calitate de ofertant la procedura de
licitație publică cu ofertă în plic închis organizată de Primăria Comunei Fălcium în vederea concesiunii
spațiului cu destinația de cabinete medicale situat în imobilul "Fostul sediu al Primăriei Fălcium", din sat
Fălcium, comuna Vaslui, proprietate publică a comunei Fălcium, județul Vaslui și în administrarea
Consiliului local Fălcium, declar pe proprie răspundere că sunt de acord cu prevederile modelului de
**Contract-Cadru de concesiune pentru concesiunea bunurilor proprietate publică al Comunei
Fălcium, județul Vaslui**, atașat documentației de licitație.

Data completării

.....

(Nume, Prenume)

.....

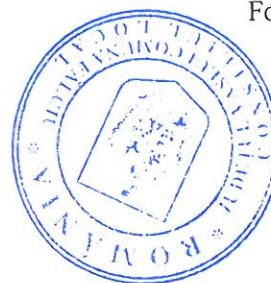
Semnătură

Operator economic

Formular nr. 6

.....

(denumirea/numele)



DECLARAȚIE

PRIVIND RESPECTAREA MĂSURILOR DE PROTECȚIE A MEDIULUI

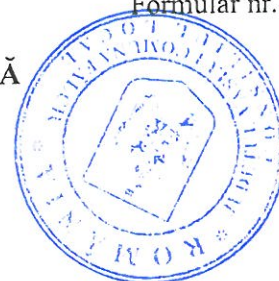
Subsemnatul (a)....., reprezentant(ă) al(a)
..... (denumirea/numele și sediul/adresa operatorului economic), în calitate de ofertant la procedura inițiată pentru atribuirea contractului de concesiune, având ca obiect concesiunea spațiului cu destinația de cabinete medicale situat în imobilul "Fostul sediu al Primăriei Fălciu", din sat Fălciu, comuna Vaslui, proprietate publică a comunei Fălciu, județul Vaslui și în administrarea Consiliului local Fălciu, organizată de Primăria comunei Fălciu, în calitate de autoritate contractantă, **declar că la elaborarea ofertei am luat în considerare toate obligațiile legale privitoare la protecția mediului.**

Subsemnatul (a), declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Data completării

Operator economic,
(semnătură autorizată)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ



1. Denumirea completă a ofertantului

.....
(în situația în care oferta este depusă de o persoană fizică se va menționa în clar numele și prenumele acestuia)

2. Sediul ofertantului (*adresa completă*)

.....
telefon fax

3. Date de identificare a ofertantului (*număr de înregistrare în Registrul Comerțului și cod unic de înregistrare/sau în cazul persoanelor fizice datele de identificare conform C.I.*)

.....
4. Garanția de participare la procedură a fost constituită, în data de prin chitanța nr.:

5. Persoana fizică împuternicită să reprezinte ofertantul la procedură este (*se va completa dacă este cazul*):

.....
6. Ne angajăm, ca, în cazul în care oferta noastră este adjudecată să încheiem cu organizatorul licitației contractul de concesiune în termenele stipulate în documentația de licitație.

7. Am luat cunoștință de faptul că, în cazul neîndeplinirii angajamentului stipulat la punctul 6, vom fi decăzuți din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare constituită.

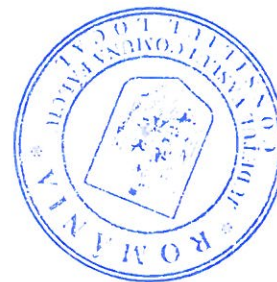
8. Ne angajăm răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie, în vederea participării la procedură, precum și pentru realitatea informațiilor, datelor și angajamentelor furnizate/făcute în cadrul procedurii.

9. Am luat cunoștință de prevederile Documentației de licitație și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea.

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și ștampila)

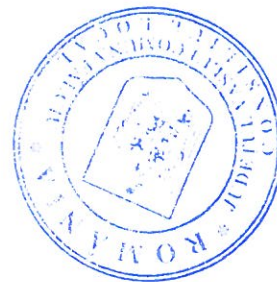
(denumirea/numele)**INFORMATII GENERALE**

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

Anul	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (echivalent euro)
1.		
2.		
3.		
Media anuala:		

Candidat/ofertant,

(semnatura autorizata)



CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE

1. Părțile contractante

1.1 Între **COMUNA FĂLCIU**, cu sediul: sat **Fălcuș**, comuna **Fălcuș**, județul **Vaslui**, cod fiscal **4540003**, telefon **0235/430254**, fax **0235/430361**, în calitate de **concedent**, pe de o parte,

și

1.2.persoană fizică (domiciliul, buletinul/carta de identitate)/persoană juridică(actul constitutiv al agentului economic)....., cu sediul social în, înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale sub nr. din, cod fiscal din în calitate de concesionar, pe de altă parte, în temeiul prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Fălcuș nr. din 2024 privind aprobarea concesionării prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de cabinete medicale situat în imobilul "Fostul sediu al Primăriei Fălcuș" din sat Fălcuș, comuna Fălcuș, județul Vaslui, proprietate publică a comunei Fălcuș și în administrarea Consiliului local Fălcuș;

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului cu destinația de cabinete medicale situat în imobilul "Fostul sediu al Primăriei Fălcuș" din sat Fălcuș, comuna Fălcuș, județul Vaslui, format din 6 camere, baie, hol în suprafață totală de **215,00 mp** și a terenului aferent de **1.500 mp**, conform schiței spațiului, care va constitui anexa nr. 1 la contractul de concesiune.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care va constitui anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

2.3. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terte persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

2.4 În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- bunuri de retur: clădire formata din format din 6 camere, baie, hol în suprafață utilă de **215,00 mp** și teren aferent de 1.500 mp.

3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de 15 ani, începând de la data de

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

4. Redevența

4.1. Redevența este de lei/an, plătită anual, în conformitate cu caietul de sarcini (detalii cu privire la modul de plată).

4.2 Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. RO24TREZ65721A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bârlad.

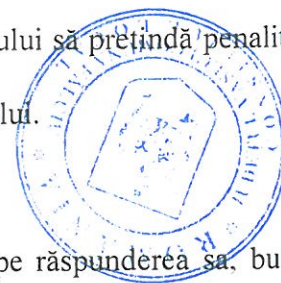
4.3.1 Plata integrală a redevenței pentru anul 2024 se va face până la data de 30 iunie.

4.3.2 Pentru următorii 14 ani plata se va face în două rate, prima rată până la data de 31 martie și a

doua rată până la data de 30 iunie a anului în curs.

4.4. Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.3 dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,25% din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.5. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.



5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

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

5.2. Drepturile concedentului

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

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

6. Obligatiile părților

6.1. Obligatiile concesionarului

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

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

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

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

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

6.1.6. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forta 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.

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

6.1.8. Pe lângă plata redevenței concesionarul are obligația de a suporta cheltuielile privind utilitățile aferente (apa, canal, lumină, gaz/agent termic)

6.1.9 Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

6.2. Obligatiile concedentului

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

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

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

7. Modificarea contractului

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

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

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

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

8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere 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 cabinetului medical nu mai desfășoară activitate medicală.

9. Răspunderea contractuală

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

10. Forța majoră

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

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

10.3. Dacă în termen de 10 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11. Notificări

11.1. În acceptiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

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

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

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

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

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

13. Clauze finale

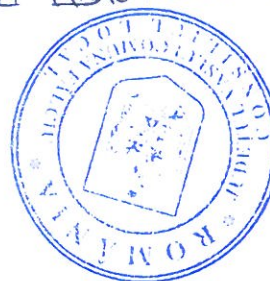
13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă vointa părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat astăzi în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Concedent,
COMUNA FĂLCIU
Primar,
Neculai MORARU

Concesionar,



P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,,
Sediu: Str. Mihail Kogalniceanu, nr. 2, bl. B1, sc. B, ap. 23
municipiul BĂRLAD, județul VASLUI
Telefon/fax : 0235-415 027
Mobil : 0744-52 92 39
E-mail: R.laurentiu65@yahoo.com

Nr. 69/08.11.2023

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMARE REDEVENȚĂ ANUALĂ IMOBIL (CONSTRUCTII + TEREN AFERENT)

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Falciu

Denumire imobil: C1 + teren aferent– Sediul vechi consiliu local
nr.cad. 76067

Adresa: , sat Falciu, comuna Falciu, jud. Vaslui

Proprietar teren: Unitatea Administrativ Teritoriala Falciu- concedent



Evaluator:

Ing.

Rîmboi Laurențiu-Vicențiu





CAPITOLUL 1 SPECIFICATIA TEMEI

1.1. Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de evaluare este de estimare a redevenței anuale în vederea concesiunii imobilului sediu vechi al Consiliului local și terenului aferent, categoria curți-construcții aparținând proprietarului: Unitatea Administrativ Teritorială- Falcu.

1.2. Date și informații generale

Prezentul studiu de evaluare a fost întocmit pentru proprietatea imobiliară ce se află situată în sat Falcu, comuna Falcu, județul Vaslui,

Date și informații generale

Obiectul supus evaluării are destinația administrativ – social-cultural, cu regim de înălțime parter prezentând următoarele caracteristici tehnico-construcitive:

- Fundații mici din zidărie cărămidă plină și piatră,
- Suprastructura pereți zidărie portantă din cărămidă plină, neconfinată cu elemente de rezistență din beton armat (centuri, stalpșori, buiandrugi), planșeu lemn, șarpanta lemn, învelitoare tablă amprentată, streșină/bagdadie lemn.
- Finisaje medii: tencuieli ciment, zugrăveli / vopsitorii exterioare, pardoseli gresie, tamplărie cu rame pvc și geam termopan, la exterior și parțial lemn la interior.
- Instalatie electrică, încălzire cu centrală termică cu combustibil solid, calorifere din oțel, distribuție pp.
- Instalatie sanitară cu obiectele sanitare aferente.
- Lipsa izolare termică anvelopă (aspect constituie depreciere funcțională)

Se apreciază starea tehnică ca fiind satisfăcătoare, deoarece construcția este veche, edificată în anul 1900, la care nu s-au făcut lucrări de intervenție ce vizează consolidarea structurii de rezistență, doar lucrări de finisaje, tamplărie și modernizare instalații electrice, sanitare și termice, care constituie îmbunătățiri aduse clădirii de către proprietar.

Bibliografie:

1. Internațional Valuation Standards Committee (IVSC) – Standarde Internaționale Evaluare, IVS 2021, Europene de Evaluare (EVS). Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2022. SEV 230. Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 233 Proprietatea în curs de construire, GEV 630 Evaluarea bunurilor; 2. Appraisal Institute - Evaluarea proprietății imobiliare, ediția a:





doua canadiana 3. Legea 50 / 1991, Legea 10 / 1995 a calitatii in constructii republicata.; 4 Schiopu Corneliu-Inspectia proprietatii in scopul evaluarii editura IROVAL,2011;5.Standardde Internationale de Raportare Financiară (IFRS); 6., SEV 230/2022 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, IVS SEV 100 - Cadrul general , SEV 101 , SEV 102, SEV 103 , SEV 104, SEV 105, 8 Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea proprietăților imobiliare – TEGOVA 9. Auditul și expertiza termică a clădirilor și instalațiilor aferente, MATRIX ROM București, 2004, Dr.ing.Octavia Cocora; Legea 159 / 2013 privind performanța energetică a clădirilor cu modificări și completări OG 13 / 2016 , completată și modificată prin Legea nr.101/2020, republicată Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor rep. în Monitorul Oficial nr.868/23septembrie 2020 , 10. HG 2139/30.11.2004 privind clasificarea și durata normală de funcționare a mijloacelor fixe 11.Seminar de pregătire continuă D35 Costul de înlocuire / costul de reconstruire , Metoda comparației unitare, Expertiza Tehnică nr.103/2007; 12. Îndreptar Tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, Sorin Turcuș, MATRIX ROM, martie 2023 ; Buletin Tehnic de prețuri în mica construcție și reparații în construcții, mai 2023 ; Normativ INCERC Indicativ GE 032 – 97 privind durata de existență (viață) la construcții 13. Decret 93 / 1977 ; Normativ P 135 / 1999 : 14. Legea Locuinței nr.114 / 1996 15. Dr.Ing.Vasile Rață Expertiza și / sau Evaluarea produselor. MATRIX ROM București-2007. 16. indici de actualizare-costuri-de reconstrucție - costuri de înlocuire la clădiri rezidențiale , comerciale și agricole, construcții speciale IROVAL BUCUREȘTI / ANEVAR 2022 –2023; Buletin Expertiza Tehnică CET – R/2022. Corneliu Șchiopu și Mihail - Ioan Șchiopu; 17.Seminar ANEVAR - martie 2012; 18. Cristina Burlacu și Gabriel Burlacu. Evaluarea proprietății, Editura Tehnică București, 2007 19.Ordin nr.163 / 540 / 23 din 17 martie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.18 / 2009.;21. Legea350/2011privindamenajareateritoriuluișiurbanismuluiirepublicată



525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată
.22. Ordin nr. 119 / 2014 emis de Ministerul Sănătății pentru aprobarea
Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
Legea nr.273/2020 privind completarea și modificarea OUG nr. 21/2002
privind gospodărirea localităților urbane și rurale.



Abordarea prin cost – etape : Stabilirea tipului de cost care se estimează :

Costul de reconstruire (sau reproducere) reprezintă costul curent de realizare a unei replici (sau copii) a unei construcții. Realizarea unei replici identice a construcției supuse evaluării presupune utilizarea aceluiași materiale, aceluiași standarde și normative de execuție, precum și reproducerea tuturor deficiențelor din supradimensionare sau din funcționalitate ale construcției subiect. **Costul de înlocuire** este costul curent al unei construcții similare care oferă o utilitate echivalentă . O construcție modernă echivalentă (substituit modern) este o construcție care oferă funcții similare și utilitate echivalentă cu cele ale construcției care se evaluează, dar care are un proiect modern și este construită cu materiale și tehnici moderne.

În funcție de informațiile pe care le deține , evaluatorul va decide care dintre cele două tipuri ale costului îl va estima în procesul de evaluare. Alegerea depinde: vechimea clădirii, unicitatea clădirii : în evaluarea unei clădiri aflate pe lista patrimoniului național se va estima în mod obligatoriu costul de reconstruire; diferența dintre utilizarea preconizată la data punerii în funcțiune și utilizarea clădirii la data inspecției. De asemenea, alegerea tipului de cost depinde de opțiunea participanților de pe piață pentru activul evaluat: un activ modern echivalent sau o copie identică a activului. În unele cazuri , costul de înlocuire poate fi mai mic decât costul de reproducere, diferența dintre cele două tipuri de cost fiind considerată ca fiind o formă a deprecierei funcționale.

Pentru a se evita un calcul inutil al deprecierei funcționale, exprimată de cheltuielile de capital excedentare, se recomandă utilizarea

4
P.F., RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU,,
ing. RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimată ANEFAR nr. 15732



costului de înlocuire în locul celui de reconstruire / reproducere. În structura costului de reconstruire sau a costului de înlocuire al unei clădiri sunt incluse costurile directe care conțin costurile pentru : materiale, manoperă, utilaje și mijloace de transport, cheltuielile indirecte ale antreprenorului , costurile pentru lucrările de organizare de șantier, de depozitarea materialelor; costurile indirecte care conțin costurile pentru: proiectare, expertize și evaluări, asigurarea lucrării pe timpul execuției, costuri de marketing, taxe și cheltuieli pentru aprobarea bransamentelor; profitul dezvoltatorului imobiliar. Alegerea de către evaluator a uneia dintre cele trei metode de estimare a costului de construire: metoda comparației unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Alegerea metodei pentru estimarea deprecierei totale : metoda preluării de pe piață (determină deprecierea totală), metoda vârstă – durata de viață (determină deprecierea totală și deprecierea fizică) și metoda segregării (determină separat: deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă). Se determină costul net al construcției.

Costul net al construcției + Valoarea de piață a terenului = valoare de piață a proprietății imobiliare

Clasificarea defectelor elementelor de construcții (Sursa : Corneliu Șchiopu , Inspekția proprietăților în scopul evaluării , ediția a patra, Editura IROVAL – București 2008). **Defecțiunile clădirilor** se pot clasifica , în funcție de importanța și costul remedierii , în trei categorii .
Acele categorii sunt :

- 1 - **Estetice** : În acest caz , defectele afectează numai aspectul proprietății . Remedierile sunt necesare doar pentru înlăturarea aspectului neplăcut și pentru evitarea deteriorării în continuare a elementelor cu acest gen de deficiențe.

Despre acest gen de defecte , un evaluator face aprecieri cunoscute sub denumirea de **depreciere fizică recuperabilă**.

- 2 – **Funcționale** :Defectele includ deformații, fisuri , deplasări care pot micșora foarte puțin capacitatea portantă a structurii , dar creează deficiențe în funcționarea corectă a ușilor și ferestrelor. Deficiențele funcționale sunt de zolare fonică sau termică, circulație în clădire , funcțiuni ale instalațiilor sanitare , electrice de încălzire sau ventilație. În general , aceste defecte sunt atribuite finisajului clădirii și instalațiilor acestora și afectează mai puțin structura de rezistență.



- 3 – **De stabilitate a elementelor structurale** : Clădirea are probleme de stabilitate , motiv pentru care sunt necesare măsuri urgente de verificare a structurii de rezistență și de consolidare , pentru a preveni prăbușirea . Pentru inspectorii de clădiri / experții tehnici atestați MLPAT / MLPDA – cerința fundamentală aplicabilă construcțiilor „ rezistență mecanică și stabilitate ” este necesară să fie prezentată și o clasificare a avariilor structurale , în funcție de importanța efectelor imediate asupra structurii de rezistență. La efectuarea verificării structurii , inspectorul trebuie să fie pregătit pentru aprecieri legate de modul cum este asigurată stabilitatea clădirii în general, cum este afectat fiecare element structural , care este natura avariei și cât este de importantă în ansamblul structural. În literatura de specialitate găsim o clasificare a avariilor structurale , cu prezentarea lor sub aspectul fizic al avariei , cu descrierea comportării avariei de la apariție până la data inspecției , descriere preluată de la proprietarul clădirii.

Avarii superficiale . Acestea pot fi : fisuri sau crăpături fine care sunt ușor de rectificat prin reparații minore ; deformarea , înclinarea sau umflarea unora dintre elementele structurale. Inspectorul , primește informația că fisurile și – au păstrat forma și mărimea de când au apărut până la data inspecției , apreciind acest timp în zile, luni sau ani.

Avarie problematică superficială , care poate fi : deschideri în continuare a fisurilor de la prima etapă : crăpăturile și deformările devin mai proeminente; se produc noi fisuri. Inspectorul apreciază mărimea , lungimea , deschiderea și adâncimea fisurii , timpul care s-a scurs de la apariție, stagnarea pe un timp comunicat și dezvoltarea ei. Proprietarul asigură inspectorul de corectitudinea descrierii, menționând starea de încordare și îngrijorare și că își face probleme din acest motiv.

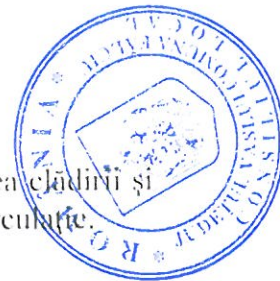
Avarie problematică , caracterizată prin : fisura se adâncește , alungește , apar noi fisuri pe același element structural și la alte elemente; apare și îngrijorare mai mare, stabilitatea clădirii este pusă la îndoială ; structura pare vulnerabilă . Inspectorul solicită prezența unei persoane autorizate – expert tehnic atestat MLPAT / MLPDA – cerința „ rezistență mecanică și stabilitate ” care să facă aprecieri asupra situației reale , să prevină situații neplăcute și să prezinte soluții pentru rezolvarea cazului.

Avarie serioasă , care presupune : luarea unor măsuri de evitare a unei eventuale prăbușiri ; integritatea și stabilitatea structurală prezintă un risc ridicat și se pune problema siguranței pentru locatari și pentru populație. Inspectorul în urma constatării , promovează soluții pentru eliminarea riscului , transmite autorităților locale informația referitoare la situația existentă și la necesitatea evacuării persoanelor care locuiesc în clădire.

Prăbușirea : Clădirea se află în situația unei iminente prăbușiri , este necesar un program de reconstrucție. Inspectorul solicită evacuarea



imediată , în cazul în care clădirea este locuită, împrejmuirea clădirii și crearea unei suprafețe de siguranță între clădire și zona de circulație.



Vârsta cronologică și vârsta efectivă

Vârsta cronologică , numită uneori vârstă scriptică sau vârstă istorică , reprezintă numărul de ani care au trecut de la terminarea construcției.

Vârsta efectivă este vârsta indicată de starea tehnică și utilitatea construcției. Vârsta efectivă a unei clădiri poate fi mai mică decât vârsta acriptică dacă s- au făcut mai multe reparații decât este normal, sau datorită proiectului și tehnologiei superioare, sau dacă se manifestă o raritate a acestor clădiri pe piață. De exemplu, o clădire veche de 40 ani poate avea o vârstă efectivă de 20 ani datorită reabilitării , modernizării sau cererii puternice de pe piață. Sau, în caz contrar , dacă construcția nu a fost întreținută adecvat, vârsta ei efectivă poate fi mai mare decât vârsta scriptică.

Durata de viață economică

Durata de viață economică totală este perioada de timp în care îmbunătățirile aduse proprietății imobiliare contribuie la valoarea proprietății.

Durata de viață economică și durata de viață fizică pot fi foarte diferite ;durata de viață fizică este normal să depășească durata de viață economică. De, exemplu , clădirile cu diferite grade ale utilității fizice sunt în mod obișnuit înlocuite cu structuri noi. Oricum, reparațiile și modernizările făcute proprietăților vechi măresc de obicei viața lor economică .La un moment dat în timp, viața economică a proprietății poate depăși durata de viață fizică. Reabilitarea poate mări durata de viață fizică a proprietăților imobiliare.

Durata de viață economică rămasă este perioada de timp estimată în care construcțiile continuă să contribuie la valoarea proprietății imobiliare. Evaluatorul determină durata de viață economică rămasă a proprietății , în parte, prin interpretarea atitudinilor și reacțiilor cumpărătorilor tipici de proprietăți competitive.

În funcție de tipurile de avarii se recomandă măsurile de remediere (Pestișanu C., 1979) , tipuri de avarii și măsurile de remediere :

Fisuri și crăpături – reparația locală a tencuielii;

Crăpături cu desprinderi de tencuială – desfacerea tuturor zonelor afectate cu controlul zonelor adiacente eventual burdușite și refacerea părților degradate ;

Crăpături în tavan la racordarea cu pereții pe care reazemă capetele grinzilor – dacă pereții pe care reazemă grinzile nu s-au deplasat , se reface tencuiala ; dacă există deplasare , se vor aplica măsuri corespunzătoare consolidării structurii pe ansamblul clădirii și se va reasigura rezemarea corectă a grinzilor;

Avarierea zidăriei portante sub nivelul planșeului de lemn - sprinire locală sau generală a planșeului în funcție de gradul de avarie





adoptarea uneia din soluțiile : - ancorarea zidăriei cu tiranți metalici; în măsura în care este posibil, desfacerea zidăriei până la talpa grinzilor din lemn și turnarea unei centuri continue pe zidurile portante , cu înglobarea capetelor grinzilor după prealabila lor protecție și realizarea în acest mod a unui cadru orizontal închis (soluție aplicabilă la planșeele de pod); - refacerea parțială sau totală a zidăriei degradate cu realizarea de centuri de beton armat; - înlocuirea planșeului de lemn printr - un planșeu de beton armat monolit.

Inspecții și încercări la fața locului

În cazul deteriorărilor , scopul inspecțiilor la fața locului este de a stabili în ce măsură apar sau nu caracteristici de deterioare , urmate de identificarea și aprecierea cauzelor ce le – au generat și în ce măsură acestea au contribuit la deteriorarea sau / și distrugerea constatată.

Inspecția trebuie să fie completă și sistematică , evitându – se a se insista numai asupra zonelor cu deteriorări evidente și foarte grave.

Pot exista însă zone de interes care necesită examinare amănunțită, ca de exemplu deteriorările / distrugerile extinse în zone ce pot afecta rezistența și siguranța. Pentru compararea zonelor distruse / avariate se aleg zone care nu prezintă sau nu sunt afectate.

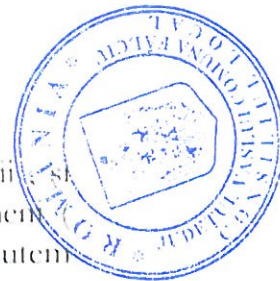
Zonele de structură care nu sunt vizibile (fundații, elemente mascate de acoperiri) și care generează deplasări și mișcări structurale, pot fi examinate fie prin analiza evidenței documentare cu privire la comportarea unor elemente / structuri similare fie prin analize directe (decopertare, săpături în anumite secțiuni).

Supravegherea condițiilor efectuării inspecției de rutină se face de personal experimentat și calificat pentru aceste lucrări (echipă interdisciplinară).

Credibilitatea și corectitudinea observațiilor depinde de pregătirea și experiența expertului tehnic de calitate atestat. Investigarea efectuată de expert este esențială în sugerarea posibilelor cauze ale prezenței rețelelor de fisuri vizibile.

Folosința reprezintă posibilitatea pe care o are o persoană , în puterea unui drept , de a întrebuința un bun sau , de a-i culege fructele (cum sunt cele naturale , dar și cele civile (chiria , renta,etc.), acest fapt , are ca și drept premisa , condiția deținerii de către acea persoană , în stăpânire a bunului , pentru ca, numai astfel putem vorbi de posibilitatea concretă de a se folosi de un bun determinat. Acest drept de folosință , de regulă aparține proprietarului bunului , însă este posibil a aparține și unei alte persoane decât acestuia, respectiv comodatarului, uzufructuarului, etc., însă cum arătam , de regulă caracterizează dreptul de proprietate , deoarece folosința , alături de posesie și dispoziție formează „ conținutul / substanța ” dreptului de proprietate , vorbind astfel de trei atribute ale proprietății , tocmai de aceea ne vom referi în continuare la folosință – ca și atribut al proprietății .





Pornind de la faptul că folosința este un atribut al proprietății (se cum proprietatea este inviolabilă , ea neputând fi încălcată de nimeni , interdicție de protecție , impusă cu aceeași forță , chiar și statului) , putem afirma că nicio persoană nu poate fi lipsită de folosința bunului său , deoarece în caz contrar ar însemna să se încalce însăși dreptul său de proprietate , în chiar „ substanța sa ” , întrucât folosința este un atribut fundamental și poate cel mai „ vizibil ” al proprietății . Cu toate acestea , în practică nu puține sunt situațiile în care titularii dreptului (de proprietate sau , a unui alt drept) sunt lipsiți de folosința , stăpânirea efectivă a bunului lor (ori care au dreptul de a-l folosi) , aceasta ca urmare a unor acte ilicite de deposedare , ori refuz de eliberare săvârșit de către o altă persoană .

Evident asemenea fapte sunt „ periculoase ” și vătămătoare , nu doar pentru persoana titulară a dreptului , dar chiar pentru întreaga societate , de vreme ce (prin aceasta se aduce atingere unor valori sociale de ordin patrimonial , a căror normală desfășurare este condiționată de securitatea , menținerea și respectarea stării de fapt a posesiunii unui bun , mai precis , de asigurarea și ocrotirea pașnicei folosințe a unui bun de către cel îndreptățit) . Tocmai din această perspectivă a pericolului sporit , legiuitorul a înțeles să interzică săvârșirea unor asemenea fapte , considerându – le infracțiuni precum : tulburarea de posesie și tulburarea folosinței unui bun . Însă indiferent dacă fapta , de a lipsi o persoană de folosința bunului său , este ori nu calificată , drept infracțiune , cu alte cuvinte , indiferent dacă acea persoană va răspunde și în fața legii penale pentru fapta sa , este cert că acesta (agentul tulburator) va fi ținută a răspunde din punct de vedere civil , mai precis , a despăgubi persoana îndreptățită la folosință pentru prejudiciul cauzat .

De regulă , lipsa de folosință se evaluează ținând cont de prețul chiriilor (cedării de folosință) pentru imobile similare , caz , în care , de cele de cele mai multe ori , este necesară efectuarea unei expertize tehnice imobiliare , care să determine valoarea acestei „ lipse de folosință ” .

Baza legală folosită la elaborarea raportului de expertiză tehnică judiciară în specialitatea „ Evaluarea proprietății imobiliare ”:

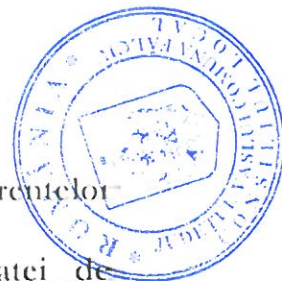
Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2021 : Standarde generale (SEV 100 Cadrul general ; SEV 101 Termeni de referință ai evaluării ; SEV 102 Documentare și conformare ; SEV 103 Raportare ; SEV 104 Tipuri ale valorii ; SEV 105 Abordări și metode de evaluare) ; Standarde pentru active bunului imobile : SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare , SEV 233 Proprietatea în curs de construire și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile) .

Abordarea prin venit în evaluarea proprietății imobiliare . Aplicații – Seminar de pregătire continuă D 62 ANEVAR – IROVAL București 2019 ;

Editura MATRIX ROM București . Prețul de piață al locuințelor . Evaluări în expertizele tehnice judiciare imobiliare .



Sorin V. Stan Metode de evaluare a hotelurilor și restaurantelor
IROVAL BUCUREȘTI 2017



Informații din piață 2021 utile pentru estimarea ratei de capitalizare și a ratei de actualizare redactate în revista publicată de către ANEVAR, nr. 31/ 06.2021 denumită „VALOAREA ORIUNDE ESTE EA” (sursa de informații fiind furnizorii de informații).

Informații de piață utile pentru estimarea ratei de actualizare

Evaluarea întreprinderilor prin aplicarea metodei fluxurilor de numerar actualizate , implică fundamentarea ratei de actualizare corespunzătoare fluxurilor de numerar previzionate. În determinarea ratei de actualizare sunt necesare informații privind nivelul ratei fără risc ; prima de risc de țară și alte prime de risc pe care evaluatorul le consideră ca fiind adecvate și le ia în considerare în calculul acestei rate. Cel mai adesea ; referința privind nivelul ratei fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat cu rating AAA și cu scadență 10 ani emise în moneda în care au fost previzionate fluxurile de numerar. Randamentul oferit de obligațiunile de stat românești ce au un rating BB+ compensează investitorii atât pentru valoarea în timp a banilor la nivelul corespunzător ratei fără risc , cât și pentru riscul de neplată la nivelul marjei de risc de credit rezultată din tranzacții. Ca urmare, dacă pentru calculul ratei de actualizare se consideră că rata fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat românești , nu se recomandă luarea în considerare și a unei prime de risc de țară. Marja de risc de credit aferentă obligațiunilor de stat românești poate fi o referință privind nivelul primei de risc de țară .

Nivelul marjei de risc de credit poate fi aproximat prin luarea ca referință cotațiilor CDS (Credit Default Swap – instrumente derivate pentru transferul riscului de credit) pentru investițiile în euroobligațiunile de stat românești sau diferența existentă între randamentele obligațiunilor cu rating AAA și randamentele obligațiunilor românești emise în aceeași monedă și având aceeași maturitate.

Pentru a avea o referință privind nivelul acestor indicatori vă prezintăm datele privind nivelul randamentelor la scadență ale obligațiunilor de stat românești , germane, și americane și rata inflației previzionate pentru anul 2021 pentru RON, EURO și USD ce au fost colectate din surse de date publice și sunt valabile la 31 mai 2021. Randamentul la scadență al obligațiunilor de stat germane emise în EURO și cu maturitate la 10 ani (YTM GER, 10 y, EUR) , precum și randamentul la scadență al obligațiunilor de stat americane emise în USD și cu maturitate 10 ani (YTM SUA, 10 y , USD) au fost preluate de pe site – ul Bloomberg . Randamentul la scadență a obligațiunilor de stat românești emise în RON cu maturitate rămasă 10 ani (YTM RO, 10 y, RON) a fost preluat de pe site- ul Băncii Centrale Europene, . Randamentele la scadență a obligațiunilor



românești emise în Euro și în USD - cu maturitate rămasă de 20 ani (YTM 20 y, Euro) , respectiv 23 ani (YTM RO, 23 y, USD) au fost preluate de pe site – ul Bursei din Frankfurt.

Previziunile privind rata inflației (Ri) pentru anul 2021 pentru lei sunt furnizate de Banca Națională a României (BNR) , pentru EURO și pentru USD sunt furnizate de Fondul Monetar Internațional.



Evaluarea terenurilor construibile și a celor ocupate cu construcții

Terenurile construibile și cele ocupate cu construcții sunt situate în intravilanul localităților , iar valoarea lor este influențată de o mare varietate de factori , în marea lor majoritate diferiți de cei care influențează valoarea terenurilor agricole. Între acești factori , mai importanți sunt : configurația , poziția geografică, altitudinea, natura solului , lățimea străzii, gradul de poluare , distanța la rețelele de utilități, accesul la drumuri , distanța față de centru , cererea și oferta de terenuri , riscul de expropriere.

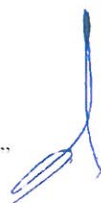
Factori care influențează valoarea terenurilor construibile (CC - categoria de folosință curți - construcții)

Literatura germană împarte acești factori în trei categorii :

- factori globali care influențează toate terenurile din localitate ,
- factori care influențează prețul mediu al parcelelor dintr - un cartier ;
- factori specifici ce influențează prețul fiecărei parcele în parte.

Factori globali care influențează toate terenurile din localitate : distanța față de centru, natura participanților pe piață, oferta globală de terenuri , oferta de locuințe, creșterea demografică, cererea de locuințe / gospodării , lichidități monetare, valoarea bunurilor mobile, politica de credit, conjunctura generală, fiscalitatea și controlul chiriilor.

Factori care influențează prețul mediu al parcelelor dintr - un cartier : densitatea ocupării, categorii socio - profesionale, distanța față de centru , coeficientul de ocupare a solului și expropriările.





Factori specifici ce influențează prețul fiecărei parcele în parte : suprafața, configurația, situația unghiurilor , lungimea fațadei , expoziția geografică, anturajul comercial, lățimea străzii, fluxul circulației auto, altitudinea, natura solului fundației, frumusețea poziției ,distanța la stațiile de transport , distanța la rețelele de utilități și coeficientul de ocupare a solului.

Metode simplificate de evaluare a terenurilor .

Pentru evaluarea rapidă a terenurilor pot fi utilizate și diferite metode simplificate : metoda alocării , metoda parcelării , metoda reziduală , metoda capitalizării chiriei brute etc. Metoda alocării pleacă de la valoarea bunurilor imobiliare ale deținătorului , care sunt amplasate pe terenul respectiv : $V_t = V_{cl} \cdot p / 100$, în care : V_{cl} - valoarea clădirilor și construcțiilor speciale; p - procent care se aplică asupra valorii construcțiilor pentru a determina valoarea terenului .

La valoarea astfel calculată se aplică o serie de coeficienți de corecție care țin seama de particularitățile terenului și amplasament.

O varianta a metodei este tehnica extracției , care constă în scăderea valorii construcției calculată la costul de înlocuire din prețul total la care a fost vândută proprietatea (teren + construcție). În cazul unor terenuri de dimensiuni mari , se recomandă utilizarea metodei parcelării.

Aceasta constă în divizarea terenului în parcele model ,adequate utilizării neagricole în zonă, în concordanță cu cererea de astfel de terenuri . Parcelele pot avea același preț , dar, mai frecvent, prețuri diferite determinate prin metoda comparațiilor directe sau metoda extracției.

Ipoteze si conditii limitative

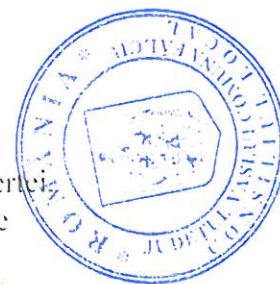
Destinatia exclusiva a scopului mai sus mentionat are caracter confidential, utilizarea lui fiind permisa numai cu acordul beneficiarului si proprietarului.

Acest raport in intregime, partial sau in referinte nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma fara aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

Conditii limitative: Suprafetele luate in calcul au fost determinate pe baza planurilor puse la dispozitie de catre proprietar si inscrise in actele de concesiune deja existente, valorile estimative sunt valabile atata timp cat

12
P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,,
ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU
Legitimatia ANEVAR nr. 15732





conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este liniara, orice alocare de valori componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport, valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare; intrarea in posesia unei copii din prezentul raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

Ipoteze limitative: Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut cont in raportul de evaluare sunt:

- dreptul de proprietate este considerat valabil;
- evaluatorul nu are cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate asupra proprietatii evaluate;
- nu am fost informat de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminatiilor fapt pentru care presupun ca nu exista nici un fel de contaminatii si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea.

Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Suprafata luata in calcul corespunde suprafetelor puse la dispozitie de beneficiar si proprietar, inregistrate in Cartea funciara 76067.

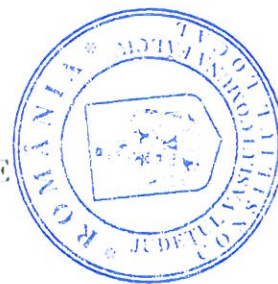
1.3. Data evaluarii

Raportul de evaluare a fost intocmit la 08.11.2023



CAPITOLUL 2

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE



2.1. Identificarea pietei si proprietatii

Proprietatea pentru care se contureaza prezenta analiza se inscrie in tipul constructie pe teren intravilan , este o proprietate specializata , situata in mediul rural , cu piata limitata , cu proprietari diferiti , pentru constructie si teren aferent , cuprins in ingraditura actuala (avand in vedere aceste aspecte mentionate , la evaluarea constructiei locuinta parter , se poate aplica numai abordarea prin costuri , respectiv metoda costului de inlocuire net - CIN) .

Amplasamentul este in zona centrala a localitatii Falcu.

2.2.Baza socio-economica

Comuna Falcu are o economie stabila axata in principal pe productia agricola.

2.3. Oferta competitiva

1. Aparține proprietarilor privați.
2. Cantitatea și calitatea concurenței disponibile : medie .
3. Volumul construcțiilor noi : este preponderent raportat la volumul construcțiilor vechi.
4. Disponibilitatea terenului liber: constant .
5. Prețul terenului liber : în scadere .
6. Costurile de construcție și dezvoltare privind constructii de locuit: relativ scazut, exprimate în valuta liber convertibilă .
7. Impactul normativelor de construcție P.U.D., P.U.Z., P.U.G. asupra volumului și costului unor construcții : relativ redus .
8. Prognoze : se apreciază o mentinere a ofertei competitive în următorii ani .

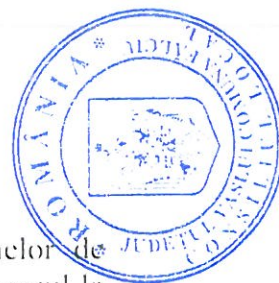
2.4.Analiza cererii

Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori-chiriasi) pentru imobile asemanatoare.

In analiza cererii pentru piata intreprinderilor de locuit s-au avut in vedere urmatorii factori :

- rata șomajului : in crestere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net ;





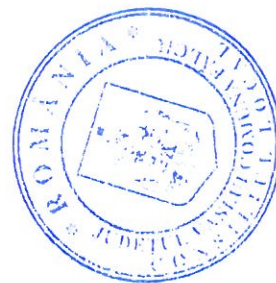
- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;
- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
- structura taxelor locale și a administrației : uniforma pentru întreaga comuna ;
- facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : in zona exista.
- facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
- posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de cladiri comparabile cu cea evaluata este redusa ;

2.5. Analiza echilibrului pietei

Prin compararea cererii existente și potențiale cu oferta competitivă actuală și anticipată putem trage următoarele concluzii :

- Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară – comercială și locativa păstrându-și valoarea în viitor datorită amplasării bune și a unei dimensionări optime .





CAPITOLUL 3

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

3.1. Date generale

Imobilul , clădire sediu vechi Consiliu local Falciu si teren aferent curti-constructii – 1500 mp, ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situat în satul Falciu – zona centrala , comuna Falciu, judetul Vaslui si se afla situata pe teritoriul apartinand Unitatii Administrative Teritoriale Falciu .

3.2. Cauze legislative

Nu se prevad conditii speciale pentru functionarea normala.

3.3. Cauze ecologice

Proprietatea nu prezinta probleme de mediu. Orice descoperire ulterioara nu este imputabila evaluatorului.

3.4. Situația juridică

- Proprietatea teren este un bun propriu-proprietar si concedent Unitatea Administrativ Teritoriala Falciu , avand nr. cad./carte funciara 76067 .

- Conform declaratiei proprietarului , nu exista litigii in legatura cu dreptul de proprietate asupra spatiului supus evaluarii, acesta nefiind grevat de sarcini. In caz contrar, acesta își asumă întreaga responsabilitate.

Dreptul de proprietate rezulta din urmatoarele inscrieri : HG 1361 – Anexa 33 din 09.06.2010 emisa de Guvernul Romaniei .

- Terenul este înscris in noul Plan urbanistic general ca intravilan .

3.5. Descrierea amplasamentului

3.5.1. Adresa: - intravilan sat Falciu – zona centrala, comuna Falciu, judetul Vaslui.

3.5.2. Amplasare:

1. Intravilan;
2. Localizare: - zona centrala
3. Acces la proprietate (teren) : accesul auto se face din DN 24 A , pe o singura latura , iar frontul stradal/deschidere indeplineste norma de urbanism .
4. Analiza și perspectiva zonei: ascendenta lent;
5. Probleme de urbanism: compatibil cu planul urbanistic general.
6. Se respectă reglementările locale;
7. Gradul seismic al zonei: 8;
8. Poluare: NU.

Rețele publice ale localității și accesul la:

- a. energie electrică – în zonă în imediata apropiere:

Intocmit,
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu





SINTEZA SI APRECIEREA EVALUATORULUI PRIVIND
DATELE, INFORMATIILE SI VALORILE REFLECTATE IN
PROCESUL DE ANALIZA SI DIAGNOSTIC :

VALOAREA REDEVENTEI ANUALE
ESTIMATA LA CONCESIONAREA
PROPRIETATII IMOBILIARE
(cladire + teren aferent)
ESTE DE :

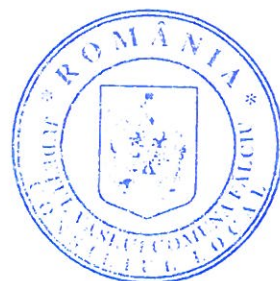
- 14 387 LEI - RON

S-a avut in vedere ca:

- tranzactii cu astfel de proprietatii nu sunt semnificative ;
- piata nu este diversificata si stabila ;
- proprietate imobiliara specializata cu piata limitata , amplasata in mediu rural ;
- utilitatile sunt complete prin grija proprietarului ;
- piata tranzactiilor in zona este imatura ;
- imobilul este construit in 1900 ;
- imobilul are destinatia cladire administrativa- sociala-culturala.

Evaluator
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu





ANEXA 1

Evaluarea valorii construcției

Evaluare clădire administrativă parter , având $A_c = 215 \text{ mp}$ (înscrisă în Cartea funciara 76067– Falciu) , h liber mai mare decât h standard , construcție cu stadiul fizic actual de execuție în cuantum de 100 % , reabilitată și modernizată din punct de vedere a finisajelor și instalațiilor , , având fundații din zidărie cărămidă , pereți structurali din zidărie portantă cărămidă plină neconfinată cu elemente de rezistență din beton armat , planșeu lemn , șarpantă lemn , învelitoare nouă din tablă amprentată , cu jgheaburi și burlane din tablă ,; partiul actual prezintă : camere birou și dependințe , încăperile au finisaje medii la pereți și tavane , instalație electrică îngropată cu aparatajul electric aferent , instalație sanitară , încălzire cu centrală termică pe lemne , partea vitrată la exteriorul anvelopei din tâmplărie termoizolantă cu rame PVC și geam termopan (uși și ferestre) , montată la pereții exteriori aferenți anvelopei și la interior parțial lemn , tencuieli în ciment la interior și exterior .

Clădirea administrativă necesită modernizare energetică – conservare energetică și reabilitare higrotermică – partea de anvelopă , izolare termică a anvelopei clădirii – clădirea administrativă parter cu partiu existent și cu o structură de rezistență din cărămidă , alte finisaje medii și cu instalații sanitare aferente .

Se va urmări efectuarea unor lucrări de construcție și instalații în vederea ameliorării punților termice semnificate aferente anvelopei clădirii .





Se apreciaza starea tehnica ca fiind satisfacatoare .

Pe viitor se recomanda efectuarea unei expertize tehnice de catre un expert tehnic atestat , care sa verifice constructia , la cerinta fundamentala A1 (rezistenta mecanica si stabilitate) , conform prevederilor legii 10/1995 a calitatii in constructii – republicata .

La estimarea deprecierilor (abordarea prin cost – metoda costului de înlocuire net) , deprecierea cumulată a fost extrasă de pe piața locală imobiliară rezidențială , imobilul nu necesita efectuarea reabilitării mecanice structurale pe baza vizualizării directe – nivel de cunoaștere limitată .

A fost analizată piața imobiliară locală – studiul de piață pe baza metodei extrației de piață , în acest sens s-a ținut seama la evaluarea imobilului construit aflat în litigiu de ofertele de vânzare ale unor proprietăți imobiliare similare amplasate în zona locală a proprietății subiect – (comparabile de piață) .

Costul unitar de înlocuire se determina pe baza „ Indreptarului tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei , a costurilor , elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric - „ Matrixrom Bucuresti – martie 2023 , fisa nr. 55 , executie în antrepriza , „ locuinta modesta in mediul rural , cu ziduri din caramida , racordata la electricitate , fara alte facilitati , planseu din lemn , invelitoare din tabla „.

Cost de inlocuire unitar / antrepriza = 5549 ,10 lei /mp Ad se aplica urmatoarele penalizari :

- pentru executie în regie proprie (cladire veche din anul 1900) – reducere 35% , fara recapitulatia de deviz.
- pentru stadiu fizic actual de executie – reducere 0 %
- se aplica deprecierile estimate in sistem „cascada„ : - deterioarare fizica
 - 65 % , depreciere functionala - 10% , depreciere externa – corespunzatoare amplasarii imobilului in mediu rural - 60 % , spor de + 15% pentru diferente constructive fata de catalog (instalatii sanitare si termice in interior) .





Se apreciază costul de înlocuire net unitar la nivelul sumei de : 5549,10 lei / mp Ad locuință C1 compus din camere birou și dependințe $\times 0.65 \times 1.00 \times 0.35 \times 0.90 \times 0.40 \times 1.15 = 522.64$ lei /mp Ad = valoare unitară de circulație / piață.

Valoarea proprietatii imobiliare indicata prin abordare prin costuri

Vcladire administrativa + V teren intravilan curti-constructii

Valoarea actuală de circulație / piața a clădirii administrative , cu camere birou și dependințe - Corp C1, , corespunzător stadiului fizic actual de execuție , așa cum arată la data prezentă. indicată de abordarea prin costuri – metoda costului de înlocuire net – CIN.

- imobilul construit = $215 \text{ mp} \times 522.64 \text{ lei / mp Ac} = 112\,368 \text{ lei}.$

Evaluare teren intravilan aferent clădit și neclădit în suprafața de 1500 mp situat în zona centrală

- valoare de piață unitară teren aferent = 24 lei / mp (Studiu de piață grila notarilor publici) și verificarea rezultatului și prin metoda extractiei .

Valoarea de piață teren aferent CC = $1500 \text{ mp} \times 24 \text{ lei / mp} = 36\,000 \text{ lei}.$

Valoarea proprietatii imobiliare,

indicata prin abordarea prin costuri (PV)

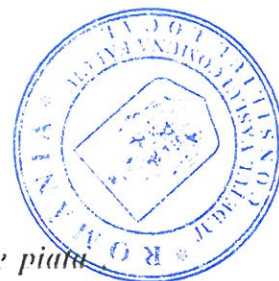
= Vcladire + V teren aferent

= $112\,368 \text{ lei} + 36\,000 \text{ lei} = 148\,368 \text{ lei}.$

Estimarea redevenței anuale obținabilă unui contract de concesiune

Se porneste de la notiune ratei de capitalizare C (%)





$C = VNE / PV$, unde :

- C = rata de capitalizare = 10 % , preluata de pe piata comparativ cu piata imobiliara a judetului Vaslui .

- VNE = venit net anual din exploatare = quantum redeventa anuala estimata ,

- PV = pret de vanzare (valoarea de piata a imobilului in cauza – cladire administrativa parter si teren aferent CC) .

$VNE = PV \times C = 148\,368 \text{ lei} \times 0.10 = 14\,837 \text{ lei}$ (quantumul redeventei anuale estimata , obtenabila contractului de concesiune)

CONCLUZIE :

Redeventa anuala estimata pentru concesiunarea proprietatii imobiliare , compusa din cladire administrativa parter cu Sc de 215 mp si teren aferent – 1500 mp , situata in sat Falcu , comuna Falcu , judetul Vaslui = 14 837 lei (exclusiv T.V.A.) .

