

JUDEȚUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ISLAZ

HOTARARE

Privind : aprobarea inchirierii prin licitație publică a spațiului în suprafața de 41,49 mp (Farmacie) situat în clădirea „Dispensar Uman sat Islaz” din comuna Islaz, cu destinația de servicii medicale

Consiliul Local Islaz, județul Teleorman, întrunit în ședința ordinară în data de 29 ianuarie 2021, având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Islaz nr. 681/22.01.2021;
- Raportul comun al secretarului general al comunei și al compartimentului achiziții publice nr.682/22.01.2021;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului local Islaz;
- Prevederile art.108 lit.c), art.129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b), art.333, art. 334, art. 362 alin. (1) și alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.196 alin. (1) lit. a) coroborat cu art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. (1) Se aproba închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafața de 41,49 mp (Farmacie) situat în clădirea „Dispensar Uman sat Islaz” din sat Islaz, comuna Islaz, având număr cadastral 20545 – C1, carte funciara nr. 20545, ce aparține domeniului privat al comunei Islaz, județul Teleorman și având destinația de servicii conexe actului farmaceutic.

(2) Spațiul menționat la art.1 alin.(1) se identifică prin prin Schita imobil/Extras de carte funciara nr. 20545 (plan de amplasament/delimitare a imobilului), conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Clădirea „Dispensar Uman sat Islaz” are valoarea de inventar de 973.045 lei.

(4) Durata închirierii este de 10 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia prin act adițional, cu acordul partilor.

Art. 2 Se aproba Studiul de oportunitate pentru spațiul prevăzut la art.1, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aproba Raportul de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR Zgorcea Ion pentru spațiul prevăzut la art. 1, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se aprobă documentația de atribuire pentru spațiul prevăzut la art. 1, conform anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Pretul minim estimat al chiriei este de 500 lei/ luna, fara TVA .

Art. 6 Se imputerniceste Primarul comunei Islaz sa reprezinte Consiliul Local al comunei Islaz pentru indeplinirea formalitatilor legale, in vederea inchirierii spatiului, incheierii si semnarii contractului de inchiriere.

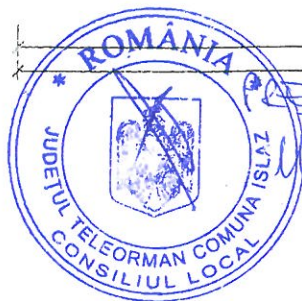
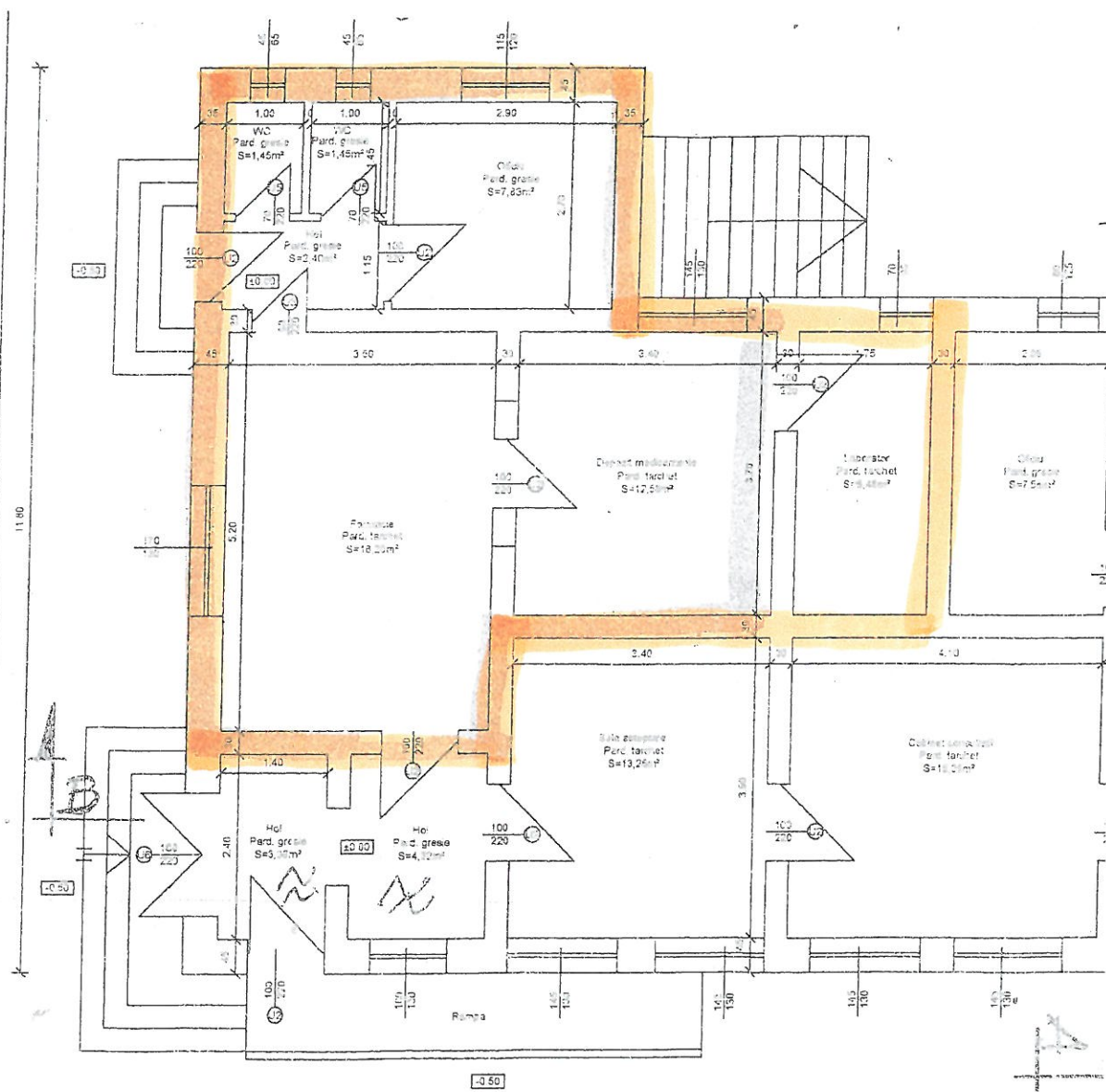
Art.7 Secretarul general al comunei Islaz, va comunica autoritatilor si persoanelor interesate prezenta hotarare în termenul prevăzut de legislația în vigoare.

Presedinte de sedinta,
Consilier local,
Marian CARACALEANU



Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general al comunei,
Jr. Veronica DRĂGAN

FARMACIA UMALIA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Mădălin CARACALEANU

SUPRAFETE PE
Sutla = 2
Sconstruita = 1
Sdesfasurata = 1
Sutla beci =



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara TELEORMAN
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Alexandria

Nr.cerere	948
Ziua	13
Luna	01
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Islaz

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	20545	1.793	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
948 / 13.01.2016		
Act administrativ nr. Hotararea nr. 56, din 31.08.2015, emis de Consiliul Local al comunei Islaz, adresa nr. II/7157/18.09.2015-Institutia Prefectului -Judetul Teleorman, anexa la HCL nr.56/2015		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) COMUNA ISLAZ-PRIN ADMINISTRATOR CONSILIUL LOCAL ISLAZ, CIF: 4652805		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

107 - 1030
1/55

Anexa Nr. 1 la Partea I

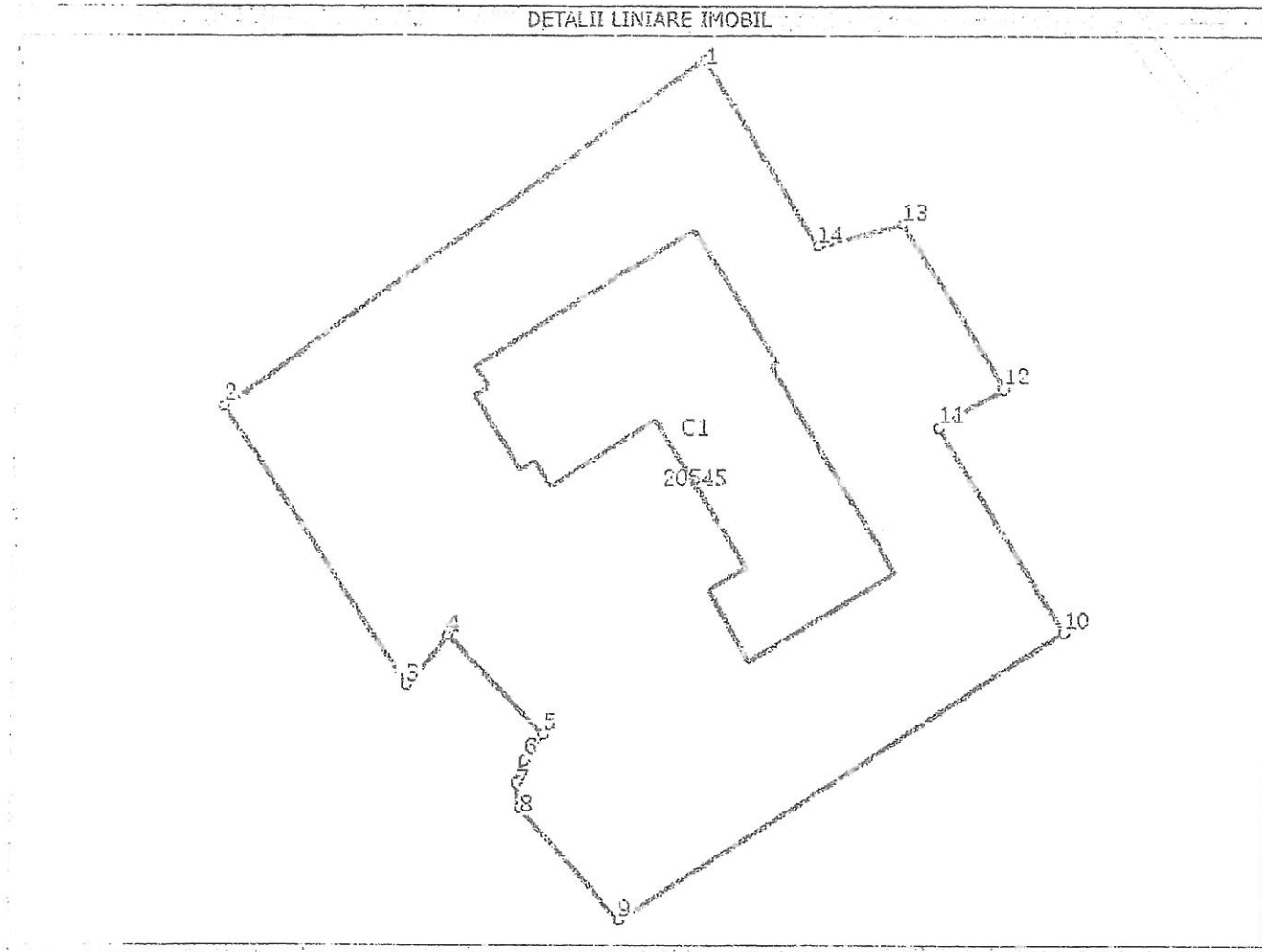
Plan cadastral

Islaz

Destinatie	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
20545	1.793	-

* este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Caracteristici la teren

Categoria	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
Constructii	DA	1.793	-	-	-	-

Caracteristici la constructii

Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
20545-C1	constructii administrative si social culturale	345	Fara acte	C1-CAS=Dispensar uman sat Islaz

Segmente

lungimilor segmentelor

date din proiectie in plan.

Punct sfarsit	Lungime segment (m) (m)
2	40.2
3	22.8
4	4.3
5	9.4

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
5	6	2,1
6	7	1,6
7	8	1,7
8	9	10,3
9	10	36,0
10	11	16,3
11	12	5,2
12	13	13,2
13	14	6,0
14	1	14,9

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Sterec 70 si sunt rotunjite la 10 mm.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 100 m.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, eliberat de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informatiile continute sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

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

Data solutiunii,
28/03/2016

Asistent-Registrator,
ADELUTA NEAGU

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătură)

(parafa și semnătură)

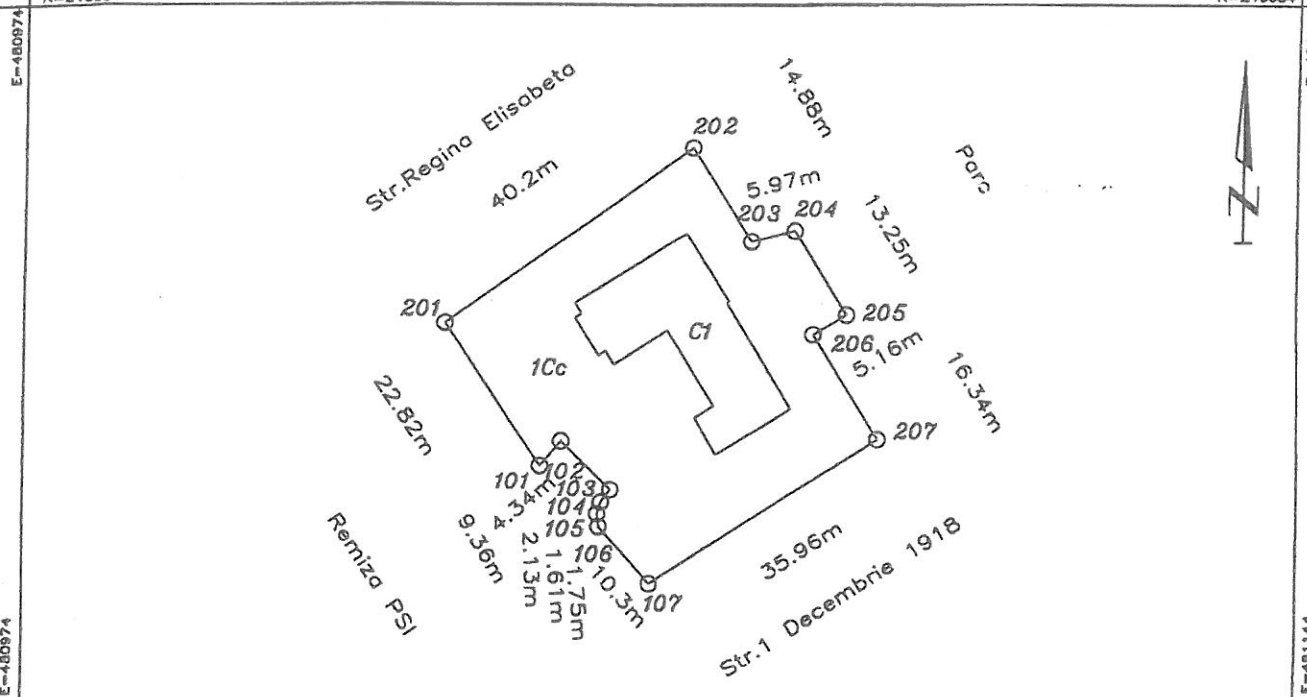
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Numar cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
2014	1793	Comuna Islaz, sat Islaz
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)	
	ISLAZ	

N=246584

N=246584



N=246580

N=246580

A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1793	Imprejmuit cu gard din plasa de sarma pe latura 201-202; 107-207; Lipsa imprejmuire pe celelalte laturi.
TOTAL		1793	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	345	Suprafata construita desfasurata=345mp
TOTAL		345	

Suprafata totala masurata a imobilului=1793mp

Suprafata din act=1793mp

Executant:
Bija Mitica

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 05.01.2016



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

TELEORMAN
CORNELIA
CONSILIER 1A

Am

25. 01. 2016

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitație publică a spațiului situat în Clădirea Dispensarului uman din comuna Islaz, cartea funciara nr. 20545 județul Teleorman format din încăperi în suprafață utilă de 41,49 mp pentru Farmacie

1. Descrierea și identificarea

Obiectul închirierii îl reprezintă **spațiul situat în Clădirea Dispensarului uman din comuna Islaz, cartea funciara nr. 20545 județul Teleorman format din încăperi în suprafață utilă de 41,49 mp**, este înregistrat în domeniul privat al comunei Islaz, județul Teleorman și se află în administrarea Consiliului Local Islaz, județul Teleorman.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care au stat la baza propunerii închirierii

Motivele de ordin economic – financiar: închirierea bunurilor din domeniul privat al comunei Islaz constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul comunei. Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul comunei Islaz. Principalele avantaje ale închirierii imobilului sunt următoarele:

- chiriașul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea bunului privat închiriat.
- chiriașul va achita autorității locale o chirie stabilită prin contract.
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).

Motivele de ordin social: prin închirierea bunului public se creează locuri de muncă la nivelul comunei, se generează venituri pentru populație. Astfel, se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățite condițiile de viață.

Motive de mediu: Chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- 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.

Astfel, bugetul local este degrevat de cheltuielile privind igienizarea și salubritatea spațiului.

3. Nivelul minim al chiriei

Nivelul chiriei se stabilește prin raport de evaluare și prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ similar concesiunii/vânzării.

Potrivit Raportului de evaluare întocmit de – evaluator autorizat ANEVAR, specializarea –EPI., pragul valoric minim ce poate fi utilizat pentru organizarea procedurilor specifice de închiriere a spațiului este de:

- **500,00 lei/luna**

Pasul de licitație poate fi stabilit în procent de până la 2%.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere

În conformitate cu prevederile art. 333 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ procedura ce va fi utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică este licitație publică.

5. Durata estimată a închirierii

Fața de starea imobilului ce se va închiria, natura activităților desfășurate, **durata propusă este de minim 5 ani** de la data semnării contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

6. Termenele de realizare a procedurii de închiriere

După adoptarea Hotărârii Consiliului Local Islaz de aprobare a **închirierii prin licitație publică a spațiului situat în Clădirea Dispensarului uman din comuna Islaz, cartea funciara nr. 20545 județul Teleorman format din încăperi în suprafață utilă de 41,49 mp**, se va transmite spre publicare anunțul de licitație cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

7. Încheierea contractului de închiriere

Contractul de închiriere va fi încheiat cu persoana câștigătoare a licitației, iar clauzele contractuale vor ține seama de prevederile caietului de sarcini și de prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier local,

Marian CARACALEANU



RAPORT DE EVALUARE – Imobil (constructie Farmacie + Teren intravilan) comuna ISLAZ, , judet Teleorman,

PAGINA DE TITLU

ZGORCEA ION - Evaluator autorizat ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) nr.17287

Str. Cuza Voda nr. 113

Tel. 0744-555.867 sau 0723-581.909

Judet Teleorman

RAPORT de EVALUARE



Beneficiar : **U.A.T. Islaz**

Obiectiv : Raport de evaluare imobil (constructie cabinet + teren) **Farmacie**

Adresa : Islaz, Judet Teleorman

PARTEA ÎNTÂI – INTRODUCERE

Evaluările se utilizează pe larg, iar pietele financiare și alte piete se bazează pe acestea, pentru includerea în situațiile financiare, pentru conformarea la reglementări sau pentru sprijinirea activității de garantarea creditării sau de tranzacționare.

Evaluatorii autorizați folosesc reglementările International Valuation Standards Council (SEVC) care este o organizație internațională, non-profit, din sectorul privat, al cărui scop este de a servi interesul public. Obiectivul SEVC este de a încuraja încrederea publicului în procesul de evaluare, prin crearea unui cadru pentru furnizarea de opinii credibile asupra valorii, de către profesioniști în evaluare pregătiți corespunzător, care acționează în mod etic.

SEVC realizează acest obiectiv prin :

- elaborarea și menținerea Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV);
- emiterea de îndrumări tehnice pentru evaluatori profesioniști și
- promovarea globală a dezvoltării profesiei de evaluator și a practicilor etice.

În timp ce standardele sunt concepute pentru a fi aplicate de către profesioniști în evaluare, acestea sunt destinate să fie în beneficiul utilizatorilor de servicii de evaluare și pentru funcționarea și reglementarea pietelor, în general. Standardele identifică metodele de evaluare care sunt frecvent utilizate, dar nu explică în detaliu aplicarea lor. Metodele de evaluare și alte îndrumări tehnice sunt publicate separat.

Prezenta lucrare a fost întocmită respectând prevederile :

- „Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 – editat de ANEVAR .

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2020, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA și Ghidurile de evaluare (GEV) .

În prezenta lucrare se face referire la :

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 69,00 – Termenii de referință ;
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare ;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii ;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ;
- GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobiliare

De asemenea au fost utilizate documente (în copie) și informații puse la dispoziție de beneficiar.

SCRISOAREA DE TRANSMITERE

25.12.2020

Catre,

U.A.T. Islaz

La solicitarea dumneavoastra am efectuat o evaluare a proprietății imobiliare mai jos definite. Scopul studiului a fost de a estima **valoarea de piață** a proprietății în vederea închirierii.

Valoarea de piață este definită în Standardele Internationale de Evaluare, ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Detalii cu privire la constatările și analizele noastre vor fi găsite în raportul de evaluare, atasat. Din punct de vedere al comparabilității cu proprietăți similare de pe piață, am constatat existența unor proprietăți similare și comparabile, **dar tranzacțiile sunt mai puțin importante** deoarece nu cunoaștem în detaliu condițiile în care s-au făcut tranzacțiile, iar pe de altă parte în momentul actual se constată un interes investitional destul de scăzut pentru achiziționarea unor astfel de proprietăți.

Abordarea pe bază de cost a fost aleasă deoarece din informațiile culese, chiar dacă veridicitatea acestora nu poate fi confirmată, este mult mai aproape de nivelul pieteii, având la bază costurile de reconstrucție a unui imobil similar .

Estimarea pe baza de cost de reconstrucție , a indicat o valoare acceptabilă la nivelul ofertelor din piață.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a bunurilor – editia 2020, a metodologiei de lucru și recomandărilor elaborate de către ANEVAR.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunilor noiembrie-decembrie 2020.

Opinia noastră privind valoarea de piață estimată, derivată din corelarea tuturor faptelor și datelor și prin analiza indicatorilor obținuți prin metoda comparației de piață, se apropie de valoarea estimată a proprietății subiect care la data de 25.12.2020 să fie de:

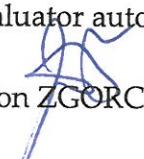
V - 73.674,00 lei

Pentru închiriere recomandăm o valoare a chiriei conform Anexei 2 de :

$$V_r = 500,00 \text{ lei/luna}$$

Această adresă trebuie să rămână atasată de raportul de evaluare, plus expunerile aferente, pentru ca opinia asupra valorii să fie considerată valabilă.

Cu stimă,
Evaluator autorizat,


Ion ZGORCEA

CUPRINSUL

Pagina de titlu	1
Partea întâi – INTRODUCERE.....	2
Scrisoarea de transmitere.....	3
Cuprinsul	4
Certificarea.....	6
Rezumatul concluziilor importante.....	7
Partea a doua –IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	8
Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport.....	8
Identificarea clientului	8
Identificarea oricărui utilizator desemnat, în afară de client.....	8
Precizarea utilizării desemnate	9
Scopul evaluării, care determină tipul valorii.	9
Identificarea proprietății de evaluat	9
Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat.....	10
Tipul valorii si definitia acesteia	10
Data efectivă a opiniei asupra valorii.....	11
Natura si sursa informatiilor utilizate;	12
Ipoteze extraordinare si conditii ipotetice.....	12
Ipoteze generale si conditii limitative	15
Identificarea si competenta evaluatorului.....	16
Amplarea investigatiei,	16
Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare.....	17
Confirmarea conformității evaluării cu STANDARDELE ANEVAR.	17
Partea a treia – PREZENTAREA DATELOR.....	18

Descrierea situatiei juridice.....	18
Identificarea oricăror bunuri mobile sau elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.....	18
Date despre aria de piață, oras, vecinătăți și localizare	19
Descrierea terenului.....	21
Partea a patra – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	22
Descrierea construcțiilor și amenajărilor	22
Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber	22
Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită	22
Valoarea CONSTRUCTIEI	23
Valoarea terenului	23
Abordarea prin comparația directă	24
Reconcilierea și opinia finală asupra valorii	27
Estimarea perioadei de expunere pe piață.....	27
Calificările evaluatorului	28
ANEXE	28

CERTIFICAREA

Prin prezenta lucrare, expertul-evaluator, mai jos nominalizat, certifica in limita cunostiintelor si informatiilor detinute si consemnate, ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata .
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR, cod editat de catre IROVAL-Cercetari in Evaluare S.R.L.

In elaborarea prezentului „Raport de evaluare ” nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte personane .

Data ,

25.12.2020

Evaluator autorizat,

Ion ZGORCEA

REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea clientului, pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tipul teren+construcție, care este oferită spre închiriere.

Proprietatea imobiliară evaluată aparține Consiliului Local Islaz care intenționează să o închirieze și este compusă din :

- Parte din construcția Dispensar uman Islaz, (conform schitei anexate) o construcție tip P, cu fundații continue din beton armat, structura și închideri de zidărie . Finisaje cu tencuieli și zugrăveli simple. Timplărie din PVC și geamuri tip termopan. Acoperiș tip șarpanta cu hidroizolații din tablă. Construcția este alimentată cu energie electrică, apă, și canal din rețeaua strădală. Conform Extrasului de carte funciara anexat construcția aparține domeniului privat al comunei Islaz și are o suprafață utilă $S_u = 41,49$ mp și o suprafață construită de 58,09 mp.

- Teren intravilan în comuna Islaz, judet Teleorman în suprafața de 69,00 mp .

Prin raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să estimeze valoarea de piață a întregii proprietăți, la data raportării, respectiv data de 25.12.2020.

Condițiile în care se formulează opinia asupra valorii de piață sunt prezentate în capitolul II – SFERA MISIUNII DE EVALUARE, subcapitolul ipoteze speciale *condiții ipotetice*. Pentru evaluarea proprietății imobiliare am abordat metoda comparației de piață și metoda costului de înlocuire, având în vedere caracteristicile proprietății cu următoarele mențiuni:

Abordarea prin cost (Anexa 1/1). La estimarea valorii construcției s-a apelat la abordarea prin costul de înlocuire care este costul relevant pentru determinarea pretului pe care l-ar plăti un participant de pe piață. De regulă, costul de înlocuire se ajustează cu deprecierea fizică și formele de depreciere relevante. Am apelat la această abordare pentru construcție deoarece, la data elaborării acestui raport, tranzacțiile cu proprietăți de acest gen sunt rare .

Abordarea prin piață (Anexa 1/2). La estimarea valorii terenului s-a apelat la metoda comparațiilor cotate care sunt identice sau similar cu activul subiect. S-au folosit ofertele de pe piață de capital care utilizează informații despre terenuri similare.

Moneda principală folosită pentru raportare este RON și în secundar EURO care la data raportării avea un curs de 1 euro = 4,8697 lei .

Valoarea de piață estimată prin aceste abordări este conform Anexei 1/1 și 1/2 esimată la :

	Denumirea	Valoarea (lei)	Suprafața (mp)
1	Teren	487,00	69
2	Construcție	73.187,00	58,09
	Total	73.674,00	

$$V_p = 73.674,00 \text{ lei}$$

Pentru închiriere recomandăm o valoare a chiriei conform Anexei 2 de :

$$V_r = 500,00 \text{ lei/luna}$$

PARTEA A DOUA –IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE SI A TIPULUI DE RAPORT

Tipul de valoare estimat este **valoarea de piață** la data raportului de evaluare, a imobilului aflat în proprietatea legală a proprietarului.

Prezentul raport se întocmeste în vederea închirierii imobilului evaluat .

IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Proprietatea subiect care face obiectul prezentului raport de evaluare este un imobil situat în comuna Islaz , conform planului de amplasament anexat.

Proprietatea imobiliară evaluată aparține U.A.T. Islaz. Proprietatea este compusă din:

- Parte din construcția Dispensar uman Islaz, (conform schitei anexate) o construcție tip P, cu fundații continue din beton armat, structura și închideri de zidărie . Finisaje cu tencuieli și zugrăveli simple. Timplărie din PVC și geamuri tip termopan. Acoperiș tip șarpantă cu hidroizolații din tablă. Construcția este alimentată cu energie electrică, apă, și canal din rețeaua strădală. Conform Extrasului de carte funciară anexat construcția aparține domeniului privat al comunei Islaz și are o suprafață utilă $S_u = 41,49$ mp și o suprafață construită de 58,09 mp.

- Teren intravilan în comuna Islaz, județ Teleorman în suprafața de 69,00 mp .

Proprietatea este liberă de sarcini conform declarației proprietarului .

Clientul care a comandat prezentul raport de evaluare este U.A.T. Islaz.

IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚ, ÎN AFARĂ DE CLIENT

În conformitate cu solicitarea beneficiarului și cu înțelegerea prealabilă din faza preliminară și cea de inspecție a proprietății, singurul utilizator al prezentului raport este clientul mai sus menționat care este beneficiarul raportului: U.A.T. Islaz.

PRECIZAREA UTILIZĂRII DESEMNAȚE

Întru-cât scopul acestei evaluări este de a estima valoarea de piață a proprietății în vederea închirierii acesteia pe piața imobiliară, utilitatea acestui raport este determinată de această intenție.

Utilizarea acestui raport de către beneficiar, în alte scopuri decât scopul declarat la data comandării lucrării, obligă pe evaluator să își reconsidere punctul de vedere privind opinia sa asupra valorii de piață.

SCOPUL EVALUĂRII, CARE DETERMINĂ TIPUL VALORII.

Scopul acestei evaluări este acela de a **estima valoarea de piață** a proprietății de evaluat, la data stabilită cu beneficiarul acestui raport, valoare necesară pentru determinarea valorii chiriei cu care se va realiza închirierea proprietății de către proprietarul imobilului .

Acest „Raport de evaluare” este un rationament și are menirea de a furniza comisiei de evaluare, informațiile necesare pentru aprecierea valorii mai sus menționate, în condițiile Standardelor de Evaluare a bunurilor - adoptate de către ANEVAR în 2020 și ale Codului de etică al ANEVAR.

IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

Proprietatea imobiliară evaluată aparține U.A.T. Islaz, care dorește să-l închirieze . Proprietatea este conform Planului de situație anexat și anexat în copie la prezenta lucrare compusă din :

- Parte din construcția Dispensar uman Islaz, (conform schitei anexate) o construcție tip P, cu fundații continue din beton armat, structura și închideri de zidărie . Finisaje cu tencuieli și zugrăveli simple. Timplărie din PVC și geamuri tip termopan. Acoperiș tip șarpanta cu hidroizolații din tablă. Construcția este alimentată cu energie electrică, apă, și canal din rețeaua strădală. Conform Extrasului de carte funciara anexat construcția aparține domeniului privat al comunei Islaz și are o suprafață utilă $S_u = 41,49$ mp și o suprafață construită de 58,09 mp.
- Teren intravilan în comuna Islaz, județ Teleorman în suprafața de 69,00 mp .

Proprietatea poate fi identificată prin planșa anexată.

IDENTIFICAREA DREPTURILOR ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE EVALUAT

Obiectul prezentului Raport de evaluare este estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra imobilului aparținând proprietarului : U.A.T. Islaz

Proprietatea imobiliară evaluată se dorește să fie închiriată de către U.A.T. Islaz.

Proprietatea este compusă din :

- Parte din construcția Dispensar uman Islaz, (conform schitei anexate) o construcție tip P, cu fundații continue din beton armat, structura și închideri de zidărie . Finisaje cu tencuieli și zugrăveli simple. Timplărie din PVC și geamuri tip termopan. Acoperiș tip șarpanta cu hidroizolații din tablă. Construcția este alimentată cu energie electrică, apă, și canal din rețeaua strădală. Conform Extrasului de carte funciara anexat construcția aparține domeniului privat al comunei Islaz și are o suprafață utilă $S_u = 41,49$ mp și o suprafață construită de 58,09 mp.
- Teren intravilan în comuna Islaz, judet Teleorman în suprafața de 69,00 mp .

Imobilul este liber de orice sarcini.

TIPUL VALORII ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA

Pentru diferite scopuri ale analizei și pentru diferite categorii de active/tipuri de proprietate se folosesc mai multe tipuri de valoare.

În conținutul Standardelor de evaluare ANEVAR - Cadrul general, definiția dată tipului valorii este:

„un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori”.

Din această definiție ducem că numai anumite tipuri ale valorii sunt utilizate frecvent în evaluare. Unele tipuri de valoare sunt utilizate în situații speciale și în circumstanțe identificate și explicate. În utilizarea și înțelegerea evaluărilor, de o importanță deosebită este ca tipul și definiția celui tip de valoare să fie clar enunțate și să fie adecvate cu scopul evaluării. O modificare în definiția valorii poate avea efect semnificativ asupra valorilor estimate .

Sunt recunoscute două categorii de tipuri ale valorii:

- valoarea de piață
- tipuri ale valorii diferite de valoarea de piață.

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

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e).

Concluzii la definitia valorii de piata:

- valoarea de piata este o reprezentare a valorii de schimb, adica a sumei de bani pe care o proprietate ar aduce-o daca ar fi oferita spre vanzare pe o piata libera, la data evaluarii, conform cerintelor care corespund definitiei valorii de piata;
- valoarea de piata este inteleasa ca fiind valoarea estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea nici unui impozit/taxe asociat(e);
- valoarea de piata este tipul de valoare cel mai des solicitat unui evaluator;
- o eroare care trebuie evitata este prezentarea, in rapoartele de evaluare, a altor tipuri de valoare ca fiind valori de piata;
- in orice raport de evaluare trebuie data definitia valorii de piata, daca scopul evaluarii este estimarea acestui tip de valoare (sau baza de evaluare);

Alte tipuri ale valorii definite - *Cadrul general, sunt:*

- *Valoarea de investitie,*
- *Valoarea specială,*
- *Valoarea sinergiei*
- *Valoarea justă.*

DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII

O evaluare poate cere una din următoarele:

- o opinie asupra valorii curente;
- o opinie asupra valorii retrospective;
- o opinie asupra valorii prospective.

Data evaluării este recunoscută ca fiind data la care se aplică opinia asupra valorii si nu coincide intotdeauna cu data inspectiei proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare.

Data raportului de evaluare este data la care a fost emis raportul de evaluare. Această dată poate fi diferită de data emiterii opiniei asupra valorii.

Data inspectiei proprietatii este 24.12.2020

Data emiterii raportului de evaluare este 25.12.2020

Data efectivă a opiniei asupra valorii este 25.12.2020.

NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE;

Informatiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare si pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere si suficiente în realizarea scopului declarat.

Sursele de informatii utilizate au fost:

- Date si informatii cu caracter general, privind evolutiile economico sociale preluate de la Institutul National de Statistică, de pe site-ul www.insse.ro;
- Date si informatii cu caracter general, privind politica monetara, istoric curs de schimb valutar, inflatie, studii si analize macroeconomice preluate de la Banca Natională a României, de pe site-ul www.bnro.ro;
- Studii, analize si prognoze macroeconomice, nationale si regionale, de pe site-urile unor bănci comerciale: <http://www.unicredit-tiriac.ro/centrumedia/publicatii> Si <http://www.raiffeisen.ro/media/noutati/analizesi-prognoze>
- Analize privind pieta imobiliara, de pe site-urile acestora. Mentionăm următoarele site-uri:
 - <http://www.darian.ro/comunicate.html>
 - <http://www.dtz.com/Global/Research>
 - <http://www.tuca.ro/briefings/>
- Date si informatii culese si primite direct de la client, cu ocazia inspectiei proprietății,
- Informatii de la firmele specializate si de pe internet (site-uri specializate) privind datele comparabilelor si datele tehnice utilizate în raport;
- Informatii din presa locală, ziarele *Informatia de Teleorman*, *Teleormanul Liber*
- Reviste si publicatii de specializate;
- Motoare de cautare anunturi cu oferte de vanzare, cumparare si inchirieri de proprietati imobiliare:
 - www.imobiliare.ro
 - www.ro-imobile.ro
 - www.cauta-imobiliare.ro
 - www.anuntimobiliar.ro
 - www.olx.ro

IPOTEZE EXTRAORDINARE SI CONDITII IPOTETICE

Opinia evaluatorului este exprimată în concordantă cu aceste ipoteze, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor .

- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea activelor. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.

- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imobilelor, a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzirea, canalizarea, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca activul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile, neexistind nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala .

- Evaluatorul a presupus ca activele evaluate se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.

- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimarile si avizele) obtinute de parti neangajate de catre evaluator se presupun a fi adevarate si corecte. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordanțe generate de informatii eronate oferite de client.

- Daca nu este precizat, se presupune ca nu exista abuzuri sau incalcari ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.

- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate codurile, legile, consintamintele, licentele sau reglementarile relevante la nivel national, orasenesc, local sau privat, si ca toate autorizatiile, permisele, certificatele, francisele si asa mai departe, pot fi reinoite si/sau transferate catre un eventual comparator sau ocupant.

- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici dreptul deplin de proprietate asupra bunului mobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.

- Evaluatorii au considerat proprietatea asupra activelor ca libera de sarcini, fiind evaluate in aceasta ipoteza.

- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila .

- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate .

- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client, respective in scopul mentionat in raportul de fata .

- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare .

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acesteia. Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o forma fara acordul prealabil al evaluatorului, si nici nu poate fi distribuita in raport prin publicitate, relatii

publice, stiri, de vinzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor este retinut de evaluator si se aplica chiar daca este numit un alt evaluator sau nu.

- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relative la proprietatea in chestiune.

- In cazul in care cititorul este pe punctual de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, si are orice nelamurire in ceea ce priveste continutul material al acestui raport, se recomanda contactarea evaluatorului.

- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, conditie sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata in acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.

- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice si valorii de piata a acesteia. Previziunile financiare prezente in acest raport presupun un drept de proprietate responsabila si competenta manageriala. Orice variatie de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.

- Estimarea rezultatelor prezentate in acest raport se bazeaza pe o evaluare a economiei actuale la nivel national si local, fara a exclude nici un element si fara a face previziuni cu privire la efectele de crestere sau de scadere brusca, in conditiile economice locale. Nu putem si nici nu garantam ca estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost intocmite pe baza informatiilor obtinute in cursul acestui studiu, si sunt destinate sa tina seama de experienta investitorilor .

- Unele dintre cifrele prezentate in acest raport se poate sa fi fost generate de modele financiare, facand calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate si simplificare, cele mai multe cifre prezentate in acest raport au fost rotunjite si pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, in anumite cazuri.

- Evaluarea proprietatilor imobiliare trebuie sa fie considerateca fiind in acelasi timp o stiinta si o arta. Desi aceasta evaluare utilizeaza diferite calcule matematice pentru a oferi indicatii de valoare, decizia finala a valorii propuse este subiectiva si poate fi influentata de experienta anterioara a evaluatorului si de alti factori care sunt sau nu, specificati in prezentul raport.

- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu usurinta, fara nici o restrictie nejustificata, cu exceptia cazurilor in care este altfel specificat.

- Chiar daca toate informatiile continute in acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a continutului acestui raport nu trebuie sa fie interpretata ca o garantie de orice fel.

- Raportul de evaluare nu poate fi folosit in instanta fiind o expertiza extrajudiciara.

- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile estimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza . Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.

- Desigur, ca proprietar, respectiv un potential comparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinind oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie.

IPOTEZE GENERALE SI CONDITII LIMITATIVE

Alocarea de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare si sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută si menționată în prezentul raport.

Opinia asupra valorii, exprimată de evaluator în urma analizei descrise în prezentul raport este corespunzătoare condițiilor generale de pe piața imobiliară si stării tehnice de la data evaluării. Orice modificare a factorilor fizici sau economici ulterioară datei evaluării implică o analiză suplimentară cu reperiuni acestora asupra valorilor.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la opinii, valori, elemente de calcul, identitatea evaluatorului, s.a.m.d.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul evaluatorului. Indiferent dacă o astfel de permisiune a fost acordată sau nu, evaluatorul nu își asumă nici un fel de responsabilitate sau obligatie față de terțe persoane care intră în posesia prezentei lucrări.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în condițiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii. Aceasta a fost determinată la condițiile piață de la data menționată în prezentul raport. Întrucât piața si condițiile de piață se pot schimba într-un interval de timp mai scurt sau mai lung, în functie de dinamica economică si a pitei imobiliare, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Evaluatorul nu a examinat hărțile de inundatii disponibile, si nu a menționat în acest raport de evaluare, dacă o parte a terenului subiect este situat într- o zonă de inundatii sau de alte pericole identificabile. Pentru că evaluatorul nu este un specialist în domeniul pericolelelor si dezastrurilor naturale, el nu face nici previziuni si nu acordă garanții explicite sau implicite cu privire la această determinare.

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.

Evaluatorul autorizat Ion ZGORCEA este membru ANEVAR cu nr. 17287 si detin cunostintele si experienta necesară pentru efectuarea, în mod competent, a rapoartelor de evaluare pentru specializarile :

- evaluare imobiliara
- evaluare bunuri mobile
- evaluare intreprinderi

si deci si a acestei lucrări.

La data acestui raport, am îndeplinit cerintele ANEVAR privind Programul de instruire profesională continuă pentru membrii săi.

AMPLOAREA INVESTIGATIEI.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzi, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

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

RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE.

Opinia asupra valorii, exprimată de evaluator în urma analizei descrise în prezentul raport este corespunzătoare condițiilor generale de pe piața imobiliară și stării tehnice de la data evaluării. Orice modificare a factorilor fizici sau economici ulterioară datei evaluării implică o analiză suplimentară cu repercusiuni asupra valorilor.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la opinii, valori, elemente de calcul, identitatea evaluatorului, s.a.m.d.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul evaluatorului. Indiferent dacă o astfel de permisiune a fost acordată sau nu, evaluatorul nu își asumă nici un fel de responsabilitate sau obligație față de terțe persoane care intră în posesia prezentei lucrări.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

CONFIRMAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE ANEVAR.

În procesul de evaluare a proprietății rezidențiale unifamiliale, care face obiectul prezentului Raport de evaluare, am avut în vedere cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare, care au fost respectate pe toată durata, până la raportarea evaluării și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Prezenta lucrare a fost întocmită respectând prevederile :

- „Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 – editat de ANEVAR .

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2020, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA și Ghidurile de evaluare (GEV) .

În prezenta lucrare se face referire la :

- SEV 100 – Cadru general

- SEV 69,00 – Termenii de referință ;

- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare ;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii ;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare ;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ;
- GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobiliare

De asemenea au fost utilizate documente (in copie) si informatii puse la dispozitie de beneficiar precum si :

- Suport Curs "Evaluarea proprietatilor imobiliare" editat de ANEVAR si IROVAL;
- "Evaluarea Proprietatii Imobiliare" editata de APPRAISAL INSTITUTE si tradusa in limba romana de ANEVAR;
- Informatii furnizate de agentile imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala.

PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea subiect este identificată prin adresa postală, plansele anexate si prin fotografiile realizate pe proprietate, prezentate în interiorul lucrării si la anexe.

A fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate asupra imobilului (construcție+teren).

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nicio sarcină.

Proprietatea subiect este identificată astfel încât să nu poată fi confundată cu nicio altă proprietate imobiliară. Aceasta se poate realiza prin includerea în raport a unei descrieri complete a proprietății, din punctul de vedere al situatiei juridice.

IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

Evaluarea proprietății identificată prin imobil s-a efectuat ținând cont doar de îmbunătățirile aduse amplasamentului si clădirilor aflate pe acesta, fără a lua în considerare valoarea mobilierului si aparatelor electrocasnice pe care le detine proprietarul, deoarece acestea nu sunt apreciate de obicei de către cumpărător, în sensul că valoarea lor nu influențează în niciun sens, valoarea proprietății.

Trebuie menționat faptul că proprietatea se află amplasată în intravilanul comunei Islaz, și aparține domeniului privat al UAT Islaz așa cum se poate observa din planșa anexată la lucrare.

DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, ORAS, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor sunt determinate de influență și comportament, de forțe sociale, economice, de reglementare și de mediu.

Piața imobiliară are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente specifice bunurilor și serviciilor, atât în ceea ce privește evoluția raportului cerere-ofertă cât și comportamentul participanților de pe piață, vânzării și cumpărătorii.

Astfel, piața imobiliară este foarte sensibilă la situația piete de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare sunt influențate de piața bancară, respectiv de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii.

Piață imobiliară are o serie de particularități, cum ar fi:

- nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale.
- informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile,
- există decalaj între cerere și ofertă,
- cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației,

Activitățile participanților pe piață sunt determinate de așteptările lor privind utilizarea proprietății și beneficiile pe care proprietatea le va aduce utilizatorilor săi. De aceea, segmentarea piete diferențiază potențialii utilizatori ai unei proprietăți de restul populației prin caracteristicile lor de consumatori. Activitățile fiecărui participant pe piața imobiliară se concentrează pe o proprietate imobiliară și pe serviciile pe care aceasta le oferă. Astfel, delimitarea produsului diferențiază proprietatea în cauză și proprietățile competitive de alte tipuri de proprietate, pe baza atributelor sau caracteristicilor lor.

Un segment al piete este delimitat prin identificarea participanților pe piață cel mai probabil implicați în tranzacții care au ca obiect proprietatea imobiliară în cauză și tipul de proprietate imobiliară, precum și tipul de servicii oferite. Delimitarea proprietății cuprinde atât proprietatea respectivă, cât și proprietățile competitive și complementare. Astfel, analiza de piață combină segmentarea și delimitarea proprietății. Caracteristicile proprietății în cauză și aria ei de piață, investigate de evaluator, în cursul procesului de descriere al piete, sunt ilustrate mai jos.

Pentru a identifica o anumită piață imobiliară, se investighează următorii factori:

- Tipul de proprietate (ex, rezidențiale, comerciale, clădiri de birouri)
- Caracteristicile proprietății, precum gradul de ocupare, utilizatorii probabili, calitatea construcției, proiectul și îmbunătățirile:

-Aria pieteii imobiliare – definită din punct de vedere geografic sau local. O arie imobiliară poate fi locală, regională, națională sau internațională. Poate fi urbană sau suburbană; poate corespunde unui județ sau unui cartier dintr-un oraș. Ariile imobiliare comerciale și de locuințe sunt adesea delimitate prin relații specifice de timp – distantă.

-Proprietățile comparabile disponibile – ex, proprietăți la fel de bune ce se află în competiție cu proprietatea respectivă în aceeași arie (subgrupă) imobiliară, care poate fi locală, regională, națională sau internațională.

- Proprietățile complementare – ex, alte proprietăți sau tipuri de proprietăți complementare proprietății în cauză. Utilizatorii proprietății în cauză trebuie să aibă acces la proprietățile complementare, la care se face referință ca fiind facilități.

Analiza ofertei și a cererii din piață.

Cererea la nivelul zonei pentru proprietăți imobiliare cu destinație comercială sau terenuri, este la un nivel relativ scăzut, dar cu perspectivă de creștere în următorii ani.

Pe termen scurt și mediu, în conjunctura economică actuală, se prefigurează o evoluție ușor crescătoare, în special după redresarea activității industriale și agricole cu fonduri externe.

Pe termen lung perspectivele sunt în acest moment incerte. Se întrevede o creștere a activității economice și o relansare a consumului, dar numai în ipoteza ca noii proprietari vor investi în obiectivele cumparate pentru reabilitarea și modernizarea lor, aducându-le la parametrii optimi de funcționare. Totodată, pentru o bună funcționare a pietii imobiliare, este necesar ca și în județul Teleorman, activitățile economice să se dezvolte progresiv și să se creeze locuri de muncă, iar în agricultură să crească producția și calitatea acesteia.

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analizarea ofertei, analistul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Trebuie acordată atenție atunci când se face analiza și interpretarea datelor privind proiectele propuse sau anunțate, deoarece unele dintre acestea este posibil să nu mai fie construite în cele din urmă, analistul trebuie, de asemenea, să determine numărul de unități care vor fi adăugate sau înlăturate prin reconversie.

Evoluția pieteii.

Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobisnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi clădiri. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru.

Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. În cazul anumitor piețe, cum sunt cele care se caracterizează printr-o economie foarte specializată, oferta răspunde mai încet condițiilor cererii aflate în schimbare. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, măbind și mai mult surplusul.

Din punct de vedere al comparabilității cu imobile similare pe piața specifică se constată existența unor tranzacții izolate care sunt puțin relevante atât timp cât există elemente specifice legislative, care deviază de la o piață liberă definită și luată în calcul de valoarea de piață.

Pe de altă parte, momentul actual de criză se manifestă prin scăderea interesului investitional și scăderea gradelor de ocupare (inclusiv pentru segmentul de spații ce ar putea avea o destinație asimilabilă).

Se menționează că la momentul elaborării prezentului raport se manifestă o perioadă de recesiune economică ce influențează semnificativ și domeniul imobiliar din gama căruia fac parte imobilele subiect (regăsit prin scăderea costurilor de edificare, reasezarea preturilor la terenuri dar și la chirii, respectiv la gradele de ocupare).

Sursele de informații care au stat la baza fundamentării calculelor și punctelor de vedere formulate în prezentul raport, au fost:

- solicitantul, care pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, economică, suprafete, s.a.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate, presa de specialitate, agențiile imobiliare și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală.

DESCRIEREA TERENULUI

Terenul care face obiectul proprietății imobiliare a clientului/beneficiarului prezentului raport de evaluare, prezintă următoarele caracteristici:

- este situat în intravilanul comunei Islaz
- categoria de folosință a terenului: curți construcții
- forma terenului: regulată;
- front stradal: drum național
- calitatea drumului de acces la proprietate: drum asfaltat;
- înclinatia terenului: fără înclinatii;
- deschiderea la stradă: da ;
- condițiile solului și subsolului: solul are calitate productivă bună, iar subsolul nu a fost examinat sub aspectul eventualelor resurse;
- gradul de poluare a zonei: fără poluare;

PARTEA A PATRA – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

Proprietatea subiect care face obiectul prezentului raport de evaluare este un imobil situat în UAT Islaz .

Proprietatea este compusă din :

- Parte din construcția Dispensar uman Islaz, (conform schitei anexate) o construcție tip P, cu fundații continue din beton armat, structura și închideri de zidărie . Finisaje cu tencuieli și zugrăveli simple. Timplărie din PVC și geamuri tip termopan. Acoperiș tip șarpanta cu hidroizolații din tablă. Construcția este alimentată cu energie electrică, apă, și canal din rețeaua strădală. Conform Extrasului de carte funciara anexat construcția aparține domeniului privat al comunei Islaz și are o suprafață utilă $S_u = 41,49$ mp și o suprafață construită de 58,09 mp.
- Teren intravilan în comuna Islaz, judet Teleorman în suprafața de 69,00 mp .

Imaginea proprietății văzută din satelit (Google earth) este prezentată în anexa.

Vârsta clăirii este de aproximativ 66 ani, de la data primei construcții a amplasamentului în anul 1954 și reabilitat în 2017 .

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CA FIIND LIBER

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *"utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate"* .

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CA FIIND CONSTRUITĂ

Estimarea valorii de piață a proprietăților evaluate s-a făcut ținând cont de utilizarea actuală dată de beneficiar, în condițiile în care tipul de valoare solicitat este necesar pentru stabilirea valorii de piață, necesare pentru fundamentarea ofertei de vânzare. Aceasta nu limitează posibilitățile de obținere a unor valori superioare în condițiile în care utilizarea terenului și a clădirilor, ar fi în concordanță cu cererile mai mari pentru anumite proprietăți.

VALOAREA CONSTRUCȚIEI

Abordarea prin cost (Anexa 1/1). La estimarea valorii construcției s-a apelat la abordarea prin costul de înlocuire care este costul relevant pentru determinarea pretului pe care l-ar plăti un participant de pe piață. De regulă, costul de înlocuire se ajustează cu deprecierea fizică și formele de depreciere relevante. Am apelat la această abordare pentru construcție deoarece, la data elaborării acestui raport, tranzacțiile cu proprietăți de acest gen sunt rare.

Valoarea de piață estimată prin această abordare pentru construcție este conform Anexei 1/1 și 1/2 estimată la 73.674,00 lei.

	Denumirea	Valoarea (lei)	Suprafața (mp)
1	Teren	487,00	69
2	Construcție	73.187,00	58,09
	Total	73.674,00	

S-a estimat uzura fizică conform Anexa 5.

VALOAREA TERENULUI

Evaluarea unui teren neamenajat (liber sau vacant) sau pe care se afla amplasate amenajări și/sau construcții, se poate face prin șase metode (sau tehnici) de evaluare :

- comparația vinzarilor ;
- tehnica parcelării și dezvoltării ;
- repartizarea (alocarea) ;
- extractia (prin scădere 0 numită și abstractia ;
- tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului residual alocat terenului) ;
- capitalizarea rentei funciare (chiriei)

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

Ca metodă de evaluare a terenurilor, abordarea prin piață este cea mai utilizată, mai ales atunci când piața oferă suficiente informații disponibile care să permită aplicarea acestei metode pentru estimarea valorii de piață.

ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA DIRECTĂ

Abordarea prin piață folosește preturi și alte informații relevante care au fost generate de tranzacții de pe piață ale unor proprietăți identice sau comparabile.

"Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror pret se cunoaște." – IVS Cadrul general, par. 57.

Ca metodă de evaluare a proprietăților imobiliare, abordarea prin piață este cea mai utilizată, mai ales atunci când piața oferă suficiente informații disponibile care să permită aplicarea acestei metode pentru estimarea valorii de piață.

Desigur că sunt și situații în care aplicarea acestei metode de evaluare nu este posibilă, sau este nesigură, pentru că informațiile de pe piață sunt minime, nu pot fi verificate, sau se referă la tranzacții care au avut loc la intervale mari de timp, sau la proprietăți care nu sunt asemănătoare, respectiv au multe elemente care diferă considerabil, astfel încât ajustările care ar trebui să fie făcute sunt numeroase și/sau determină o corecție totală brută mare.

Abordarea prin comparația vanzarilor consideră ca prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Abordarea prin comparația vanzarilor este aplicabilă pentru estimarea valorii de piață a bunurilor tranzacționate în mod curent pe piață. Premisa principală a abordării prin comparația vanzarilor este că între valoarea de piață a unui bun și valoarea de vânzare a unor bunuri comparabile există o relație directă.

Limitele aplicabilității metodei sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Pentru a realiza o comparație, între o proprietate comparabilă vândută și proprietatea evaluată, trebuie luate în considerare posibile corecții bazate pe diferențele dintre elementele de comparație. Elementele de comparație reprezintă caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele dintre prețurile platite pentru proprietatea imobiliară.

Corecțiile pot fluctua în funcție de diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Evaluatorii aplică metode cantitative și / sau calitative pentru a analiza diferențele și a estima corecțiile.

Elementele de comparație de bază sunt reprezentate de:

- Drepturile de proprietate transmise și corecția se face pentru a reflecta diferențele între proprietățile închiriate cu chiria piete și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria piete.
- Condițiile de finanțare și corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;
- Condiții de vânzare și corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

- Condițiile pietei și corecțiile se referă la modificările pietei ce au apărut între momentele diferite în timp la care au fost realizate tranzacțiile;
- Localizarea și ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;
- Caracteristicile fizice și corecțiile se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;
- Caracteristicile economice și ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;
- Utilizarea și trebuie evidențiate orice diferențe între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;
- Componente non-imobiliare ale valorii și cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din pret.

Procesul analitic are următoarele etape procedurale, principale:

Abordarea prin piață constă în analiza proprietăților similare utilizând o metodă unitară de comparație, care presupune următoarele etape:

1. Cercetarea pietei, pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea de evaluat. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată. Elementele de comparație trebuie să aibă caracteristici asemănătoare și se referă atât la elemente care se referă la tranzacția efectivă cât și la tipul proprietății (dimensiuni, localizare, data vânzării, zonare ș.a.).

În cazul în care informațiile din piață nu sunt suficiente, poate fi analizată și oferta de proprietăți comparabile disponibile la data vânzării. În această situație evaluatorul trebuie să efectueze ajustările necesare pentru corectia preturilor de ofertă, știind că, în general acestea sunt superioare preturilor la care sunt tranzacționate proprietățile pe piață;

2. Verificarea informațiilor, care are ca scop obținerea confirmării și surse secundare, că datele obținute referitoare la tranzacțiile efectuate sunt reale și corecte, că tranzacțiile au fost obiective iar în cazul utilizării de date din oferte, că acestea există, sunt reale și obiective;

3. Alegerea unor unități/criterii de comparație, relevante și reprezentative pentru toate tranzacțiile și pentru proprietatea de evaluat.

4. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ), cuprins în grila de comparație și ajustarea corespunzătoare (în plus sau în minus) a preturilor de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, în funcție de deosebirile dintre proprietăți care determină aceste diferențe de valoare. Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra pretului (sau chiriei).

Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

5. Analiza rezultatelor evaluării, efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată. Alegerea unei indicații asupra valorii definite sau asupra unui interval de valori, în funcție de metoda de comparație utilizată de evaluator

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Corecția procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Corecția se face asupra pretului tranzacției comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Corecția absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la/din pretul tranzacțiilor comparabile.

O atenție deosebită trebuie acordată în această fază de desfășurare a evaluării, **alegerii unităților de comparație**, în funcție de caracteristicile funcționale ale proprietății de evaluat.

Proprietatea de evaluat, în această situație este o proprietate rezidențială unifamilială compusă din teren și construcție, plus anexe.

În alegerea unității de comparație poate fi folosit pretul per metru pătrat, suprafață construită, sau pretul per metru pătrat, suprafață utilă, pretul per cameră, pretul per metru pătrat teren. Dar, așa cum am menționat mai sus, este foarte important să avem și pentru proprietățile comparabile suficiente informații de acest fel, pentru a utiliza aceeași unitate de comparație.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Continuarea procesului de evaluare, în etapa de definitivare a setului de date cule de pe piață, presupune așezarea informațiilor cele mai relevante, în grila datelor de piață, pentru efectuarea corecțiilor în funcție de elementele care privesc tranzacția și cele care se referă la proprietatea.

Valoarea de piață estimată prin această abordare pentru teren este conform Anexei 2 estimată la 487,00 lei .

În concluzie **valoarea imobilului (construcție+teren)** este estimată la valoarea de 73.674,00 lei.

	Denumirea	Valoarea (lei)	Suprafata (mp)
1	Teren	487,00	69
2	Construcție	73.187,00	58,09
	Total	73.674,00	

RECONCILIAREA SI OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

Reconcilierea evalorii unei proprietăți reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate, care conduc la estimarea valorii finale a proprietății. Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii.

Din aplicarea abordărilor menționate și descrise pe larg, precum și din analiza pieței se desprind următoarele concluzii:

Valoarea obținută pe baza celor trei metode este sensibil diferită, chiar dacă are la bază informații pentru care nu putem garanta acuratețea lor, deoarece piața imobiliară din prezent este în stagnare, și poate chiar să scadă.

Având în vedere încrederea pe care o are evaluatorul în metoda comparației de piață și acuratețea metodei recomandăm valoarea rezultate prin această metodă.

Valoarea de piață estimată prin această abordare pentru imobil este conform Anexei 1/1 și 1/2 estimată la 73.674,00 lei.

	Denumirea	Valoarea (lei)	Suprafata (mp)
1	Teren	487,00	69
2	Construcție	73.187,00	58,09
	Total	73.674,00	

Pentru închiriere recomandăm o valoare a chiriei conform Anexei 2 de :

$$V_r = 500,00 \text{ lei/luna}$$

ESTIMAREA PERIOADEI DE EXPUNERE PE PIATĂ

Multe din definițiile valorii de piață se referă la perioada de timp pentru expunerea pe piață.

Într-o evaluare, perioada de timp pentru expunere reprezintă perioada de timp estimată în care dreptul asupra proprietății subiect ar fi fost oferit pe piață, înainte de finalizarea ipotetică a unei vânzări, la valoarea justă, la data efectivă a evaluării; o estimare retrospectivă, bazată pe o analiză a evenimentelor trecute, în condițiile unei piețe concurențiale și libere.

Perioada de timp de expunere este întotdeauna considerată a fi avut loc înainte de data efectivă a evaluării. Ea poate fi exprimată sub forma unui interval. Perioada de expunere este

diferită în funcție de diversele tipuri de proprietăți imobiliare și de condițiile de piață. Conceptul general de perioadă de timp rezonabilă de expunere cuprinde nu numai o perioadă adecvată, suficientă și rezonabilă de timp, ci și un efort de marketing adecvat, suficient și rezonabil. În cazul în care în raport se face referire la ambele noțiuni, trebuie realizată o distincție clară între perioada de expunere (adică trecutul) și perioada de marketing (adică viitorul).

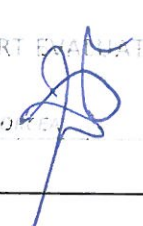
CALIFICĂRILE EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost realizat integral de: Ion ZGORCEA evaluator autorizat cu nr. 17.287

– membru titular ANEVAR din anul 1995, având specializarile :

- evaluarea întreprinderilor,
- evaluarea bunurilor mobile și
- evaluarea bunurilor imobile .

Profesie -inginer .

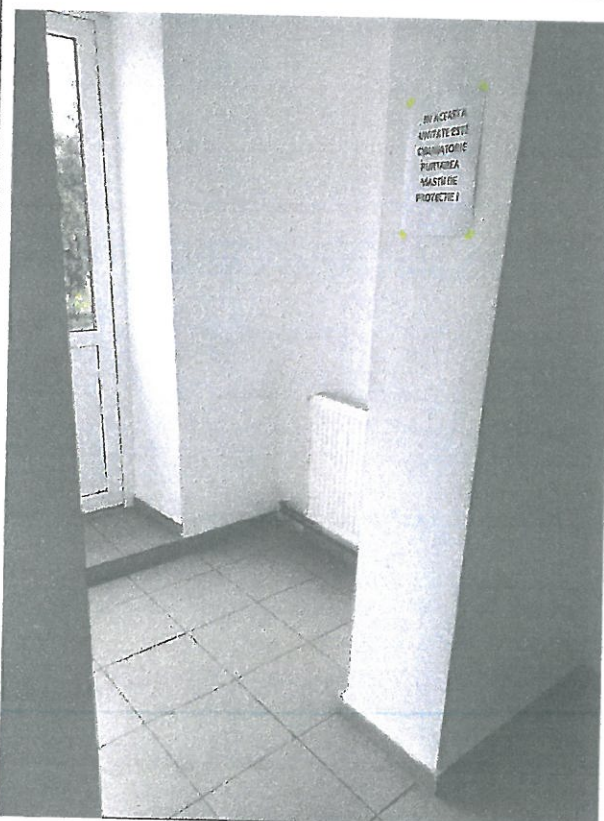
VALOAREA chiriei RECOMANDATĂ	500,00 LEI/LUNA
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	Costului de înlocuire
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.	
EXPERT EVALUATOR  ION ZGORCEA	 STAMPILA DE EVALUATOR ION ZGORCEA

ANEXE

PREZINTE DE SEDINȚĂ,

Marian CARACULEA





ANEXA 1/1

Beneficiar raport: Islaz Destinatari:
Proprietate Evaluata: FARMACIE
TELEORMAN, ISLAZ,

Data evaluarii: 18.12.2020 / Curs la data evaluarii: 4,87 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz pe plan de sit	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost da nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Deprecier e functional a (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucran ramase de executat (lei)
1	1	Farmacie	1954	FB	66	52	58	226.585	46.529	62	0	15	73.187	15.029	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTIILOR						226.585	46.529				73.187	15.029		
		- Valoriile din tabel nu contin TVA														

Note:

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciile.

FISA NR. 1 - Farmacie

Nr. crt.	Index	Simbol	Descriere element constructiv	Comenta riu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
8	INVTL		2 Invelitoare tabla LINDAB pe sarpanita din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla Lindab	2A	mp acoperis	FB	96	350,53	7 = 5 x 6 33.650,88	8 100,00	9 = 7 x 8 / 100 33.651	10 = 7 - 9 0	11 1	12 35
9	FOBFS		Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	FB	58,09	1.308,76	76.025,87	100,00	76.026	0	1	35
10	ELINGR		Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	FB	58,09	114,79	6.668,15	100,00	6.668	0	1	37
11	INCELS		Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	FB	58,09	160,97	9.350,75	100,00	9.351	0	1	37
12	DUSLAWC		Cuva dus + lavoar + W/C (sanitare obisnuite)		ansamblu	FB	1	3.932,37	3.932,37	100,00	3.932	0	1	37
13	GRFUNV1		Grinda continua 0,80 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	FB	85,51	714,02	61.055,85	100,00	61.056	0	1	11
14	8ZBCA24PFS		Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	FB	58,09	618,02	35.900,78	100,00	35.901	0	1	17
TOTAL FISA									226.585		226.585	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Conectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		2.100	1.452	700
	Suprafata (mp)	69,00	1.000,0	1.452,0	840,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		2,10	1,00	0,83
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		15%	15%	15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,32	0,15	0,13
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,42	1,15	0,96
2	Drept de proprietate transmis	Integral	integral	integral	integral
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,42	1,15	0,96
3	Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,42	1,15	0,96
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,42	1,15	0,96
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,42	1,15	0,96
6	Conditii de piata	18.12.2020	dec	dec	dec
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,42	1,15	0,96
Conectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Islaz	Bogdana	Dracea	Balaci
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,12	-0,06	-0,05
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,05
9	Suprafata	69,00	1.000,00	1.452,00	840,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-931,0	-1.383,0	-771,0
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,12	-0,06	-0,05
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	15	10	15	10
	Ajustare (%)				
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Grad de echipare cu utilitati	Fara utilitati	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11,1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
12,2	CUT	similar	similar	similar	similar

	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,000	0,000	0,000
14	Alti factori	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Ajustare NETA		-0,2	-0,1	0,0
	Ajustare NETA (%)		-10,0%	-10,0%	-5,0%
	Ajustare BRUTA		0,2	0,1	0,1
	Ajustare BRUTA (%)		10,0%	10,0%	15,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,17	1,04	0,91
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	1,04	2,17		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	1			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	71	roundit	100	1
	Valoare teren (LEI)			487	7
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	18.12.2020			
	1 EUR=	4,8697			

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		2.100	1.452	700
	Suprafata (mp)	69,00	1.000,0	1.452,0	840,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		2,10	1,00	0,83
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		15%	15%	15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,32	0,15	0,13
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,42	1,15	0,96
2	Drept de proprietate transmis	Integral	integral	integral	integral
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,42	1,15	0,96
3	Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,42	1,15	0,96
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,42	1,15	0,96
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,42	1,15	0,96
6	Conditii de plata	18.12.2020	dec	dec	dec
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoarea ajustata (EUR/mp)		2,42	1,15	0,96
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Islaz	Bogdana	Dracea	Balaci
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,12	-0,06	-0,05
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,05
9	Suprafata	69,00	1.000,00	1.452,00	840,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-931,0	-1.383,0	-771,0
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,12	-0,06	-0,05
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	15	10	15	10
	Ajustare (%)				
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11,1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
12,2	CUT	similar	similar	similar	similar

	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Construcții demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,000	0,000	0,000
14	Alți factori	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Ajustare NETA		-0,2	-0,1	0,0
	Ajustare NETA (%)		-10,0%	-10,0%	-5,0%
	Ajustare BRUTA		0,2	0,1	0,1
	Ajustare BRUTA (%)		10,0%	10,0%	15,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,17	1,04	0,91
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	1,04	2,17		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	1			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	71	roundit	100	1
	Valoare teren (LEI)			487	7
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	18.12.2020			
	1 EUR=	4,8697			

ANEXA nr. 2

**ESTIMAREA VALORII - ABORDAREA PRIN VENITURI
(CAPITALIZAREA DIRECTA A CHIRIEI)**

Redeventa anuala (euro)	1231.2
Redeventa anuala (lei)	5996
Chirie lunara (EUR):	102.6
Chirie lunara (lei):	500
Aria utila inchiriabila Aui (mp)	135,00
Venit Brut Potential (EURO/an):	1.231
Grad de neocupare (% din VBP):	10%
Venitul Brut Efectiv (EURO/an):	1.108
Cheltuieli aferente proprietarului:	5%
Venitul Net din Exploatare (EURO/an):	1.053
Rata de capitalizare (%):	6,98%
Valoare proprietate (EUR):	15.073
Curs valutar la data ev.:	4,8697
Valoare proprietate (RON):	73.400

DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	1	2
Redeventa anuala (euro)	1200	1320
Redeventa anuala (lei)	5.843,64	6.428,00
Chirie lunara solicitata (euro)	100	110
Chirie lunara solicitata (lei)	486,97	535,667
Venit Brut Potential (EUR/an)	1.200	1.320
Grad de neocupare (% din VBP)	10%	10%
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1.080	1.188
Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE)	5%	5%
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1.026	1.129
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	14.000	17.000
Rata de capitalizare (%)	7,33%	6,64%
Se alege rata de capitalizare(%)	6,98%	

Anexa 5

S-au estimat valorile pentru varianta :

- stare bună (B) – situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale.
- mediu normal și vom avea:

$$D_{fn} = D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) * (V_{ef} - V1)$$

deprecierea	D1	58
	D2	64
Virsta	V1	55
	V2	60

Deprecierea	Dfn	61,29
-------------	-----	-------

Vef	57,74
-----	-------

PIF	1954
Modernizare	2017
Virsta	57,74

Componenta	Cost de nou	An PIF	Virsta	Contributia
Cladire initiala	563.500	1954	66	57,35
Modernizare	85.000	2017	3	0,39
TOTAL	648.500			57,74

Tabelul 18

Cladiri pt. invatamint, stiinta, cultura, ocrotirea sanatatii, asistenta sociala, cultura fizica si agrement

Structura :

Zidarie (caramida, inlocuitori, piatra, blocuri, etc.) betonarmat sau metal

Mod de inchidere:

Cu inchidere perimetrala

JUDEȚUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ISLAZ

Anexa nr. 4 la H.C.L. nr. 9/29.01.2021

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

**privind închirierea prin licitație publică a spațiului situat în Clădirea Dispensarului
uman din comuna Islaz, cartea funciara nr. 20545 județul Teleorman format din
încăperi în suprafață utilă de 41,49 mp pentru Farmacie**

CUPRINS:

I CAIET DE SARCINI

II FISA DE DATE A PROCEDURII

III CONTRACT –CADRU DE INCHIRIERE

IV FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

I CAIET DE SARCINI

Autoritate contractanta : U.A.T. ISLAZ

Obiectul contractului: inchiriere spațiu situat în Clădirea Dispensarului uman din comuna Islaz, județul Teleorman (Farmacie) format din încăperi în suprafață utilă de 41,49 mp, având numărul cadastral 20545, carte funciara nr. 20545 .

Spatiul ce face obiectul inchirierii apartine domeniului privat al comunei Islaz si va fi inchiriat ca spatiu cu destinatie pentru servicii medicale, conexe actului medical/farmaceutic.

Oferta se va finaliza cu încheierea unui contract de închiriere spațiu.

Condițiile de exploatare a inchirierii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii:

- Administrarea eficientă a imobilelor care aparțin domeniului privat al comunei Islaz;
- Creșterea veniturilor comunei Islaz, prin încasarea chiriei;
- Starea bună în care se află imobilul;
- Utilizarea si folosirea spațiilor acestui imobil în vederea satisfacerii unor necesități ale populației.

Durata contractului de inchiriere: 10 ani, cu posibilitate de prelungire prin act aditional cu acordul partilor

Valoarea minima estimată a chiriei: 500 lei/luna fără TVA

Data limită pentru depunerea ofertelor: 04.03.2021, ora 16,00

Locul de depunere al ofertelor: Judetul Teleorman, Primaria comunei Islaz, Registratură

Locul deschiderii ofertelor : Judetul Teleorman, Primaria comunei Islaz

Deschiderea ofertelor se va face de către comisia de evaluare la data de **05.03.2021, ora 10,00**. Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la deschidere.

Subinchirierea este strict interzisa.

Participantii la licitatie

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

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

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

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

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

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă

proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Criterii de atribuire a contractului de închiriere

- Cel mai mare nivel al chiriei
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților
- Protecția mediului înconjurător
- Condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește, astfel încât să fie proporțional cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări rationale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecărui criteriu va fi de până la 40 %, iar suma acestora nu depășește 100%.

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de atribuire prezentate mai jos și în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu:

Reguli privind oferta

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

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun într-un exemplar la sediul autorității contractante-birou Registratura, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la Primăria comunei Islaz, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, precizându-se data și ora. Oferta pentru atribuirea contractului de închiriere se înaintează pentru înregistrare în Registrul Oferte, cu adresa de înaintare, conform Formularului 0.

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

Pentru persoane fizice:

- O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare la procedură, semnată de către ofertant, fără îngrosături, stersături sau modificări, în original-Formular 1 și Formular 2
- Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, în original – Formular 3
- Declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu este urmărit penal și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată, în original – Formular 4;
- Declarația privind respectarea prevederilor art. 339 din OUG nr. 57/2019 privind dreptul de a participa la licitație, în original-Formular 5
- Acord de prelucrare date cu caracter personal, în original - Formular 6
- Declarație pe propria răspundere care să ateste că persoana fizică nu se află în situația de a fi fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație, în original;
- Actul juridic prin care se face dovada dreptului de a desfășura activități de medic uman, în copie legalizată și carte de identitate, în copie;

- Certificat fiscal eliberat de organul fiscal (al UAT) de la domiciliul ofertantului, in original, privind achitarea obligatiilor fata de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertei. Oferta va fi declarata ca neconforma daca in acest certificat se arata ca nu a platit toate obligatiile prevazute;
- Certificatul fiscal eliberat de organul fiscal (ANAF) de la domiciliul ofertantului, in original, privind achitarea tuturor obligatiilor fata de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertei. Daca in acest certificat se arata ca nu a platit toate obligatiile prevazute, oferta va fi declarata ca neconforma;
- Acte doveditoare privind achitarea taxei de participare la licitatie in cuantum de 15 lei, precum si acte doveditoare privind intrarea in posesia documentatiei de atribuire in cuantum de 15 lei (chitanta in original); plata acestei documentatii nu va fi restituita;
- Acte doveditoare privind efectuarea platii garantiei de participare la procedura de atribuire a contractului, in valoare de 1000 lei (chitanta sau ordin de plata), echivalentul a doua chirii lunare; aceasta va fi restituita conform prevederilor Codului administrativ.

Pentru persoane juridice:

- O fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare la procedura, semnata de catre ofertant, fara ingrosaturi, stersaturi sau modificari, in original- Formular 1 si Formular 2
- Declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor, in original – Formular 3
- Declarație pe propria răspundere a ofertantului ca, nu este urmărit penal și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată, în original – Formular 4;
- Declarația privind respectarea prevederilor art. 339 din OUG nr. 57/2019 privind dreptul de a participa la licitatie, in original -Formular 5
- Acord de prelucrare date cu caracter personal, in original - Formular 6
- Declaratie pe propria raspundere care sa ateste ca persoana juridica nu se afla in situatia de a fi fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație, in original;
- Certificatul de înregistrare al firmei și/sau actul juridic în baza căruia s-a dobândit personalitatea juridică, în copie;
- Certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comertului (ORC), cu valabilitate 30 de zile;
- Declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in insolventa, faliment sau lichidare, in original;
- Certificat fiscal eliberat de organul fiscal (al UAT) de la sediul ofertantului unde acesta este arondat, in original, privind achitarea taxelor si impozitelor locale, valabil la data deschiderii ofertei. Oferta va fi declarata ca neconforma daca in acest certificat se arata ca nu a platit toate obligatiile prevazute;

- Certificatul fiscal eliberat de organul fiscal (ANAF) de la sediul ofertantului unde acesta este arondat, în original, privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertei. Dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, oferta va fi declarată ca neconformă;
- Bilatul contabil din care să rezulte cifra de afaceri pe ultimii trei ani;
- Acte doveditoare privind achitarea taxei de participare la licitație în cuantum de 15 lei, precum și acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire în cuantum de 15 lei (chitanța în original); plata acestei documentații nu va fi restituită;
- Acte doveditoare privind efectuarea plății garanției de participare la procedura de atribuire a contractului, în valoare de 1000 lei (chitanța sau ordin de plată), echivalentul a două chirii lunare; aceasta va fi restituită conform prevederilor Codului administrativ.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (oferta financiară- Formular 7), se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, va fi sigilat și se va introduce în plicul exterior.

Oferta financiară propriu-zisă va fi exprimată în lei/lună.

Oferta va fi depusă în număr de un exemplar semnat de către ofertant.

Valabilitatea ofertei este de 60 de zile de la termenul limită de depunere al acesteia.

Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante 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, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire a licitației.

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

În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute mai sus, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute mai sus.

Determinarea ofertei castigatoare

Primaria comunei Islaz are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriilor de atribuire precizate in documentatia de atribuire a licitatiei.

Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, Primaria comunei Islaz are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractanta nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile prezentate la subcapitolul reguli privind oferta.

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la art. 336 alin. (2)-(5). In caz contrar, se aplica prevederile art. 336 alin. (18).

Dupa analiza continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc **Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere:**

- Cel mai mare nivel al chiriei
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților
- Protecția mediului înconjurător
- Condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat

Ponderea fiecarui criteriu se stabileste, astfel incat sa fie proportional cu importanta acestuia apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari rationale si eficiente economic a bunului inchiriat. Ponderea fiecarui criteriu va fi de pana la 40 %, iar suma acestora nu depaseste 100%.

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de atribuire prezentate mai jos și în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu:

1. CRITERIUL PRIVIND CEL MAI MARE NIVEL AL CHIRIEI

Criteriul numărul de puncte

Pondere 40% din evaluarea ofertei/Pondere: 40 puncte

Oferta financiară- chiria pe lună ofertată în lei/lună conform formularului de ofertă financiară F7

NOTĂ: * Acest criteriu este cotate cu 40 de puncte când oferta financiară a ofertantului are valoare maximă în raport cu celelalte oferte financiare.

* Când oferta financiară a ofertantului este inferioară în comparație cu oferta financiară maximă a altui ofertant, criteriul acestui ofertant este cotate cu zero puncte/ofertant ofertă financiară inferioară.

* În caz de egalitate ofertă financiară maximă a ofertanților, acest criteriu este cotate cu 40 de puncte/ofertant ofertă financiară maximă.

2. CRITERIUL PRIVIND CAPACITATEA ECONOMICO-FINANCIARĂ-PROFESIONALĂ A OFERTANȚILOR

Criteriul numărul de puncte

Pondere 20% din evaluarea ofertei/Pondere: 20 puncte

Capacitatea economico-financiară: numărul clienților raportați la anul 2020 conform Formular F1

NOTĂ: * Acest criteriu este cotate cu 20 de puncte când numărul clienților raportați la anul 2020 a ofertantului are valoare maximă în raport cu numărul clienților raportați la anul 2020 menționat de ceilalți ofertanți.

* Când numărul clienților raportați la 2020 al ofertantului este inferior în comparație cu numărul de clienți raportați la 2020 maxim al altui ofertant, criteriul acestui ofertant este cotate cu zero puncte/ofertant număr clienți raportați la 2020 inferior.

* În caz de egalitate a numărului clienților raportați la 2020 maxim a ofertanților, acest criteriu este cotate cu 20 de puncte/ofertant număr clienți raportați la 2020 maxim.

3. CRITERIUL PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Criteriul numărul de puncte

Pondere 20% din evaluarea ofertei/Pondere: 20 puncte

Modalități de prevenire a daunelor asupra mediului și reducerea efectelor asupra mediului, conform declarației privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, în original – Formularul 3

NOTĂ: * Acest criteriu este cotate cu 20 de puncte dacă ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului, respectiv Formularul 3.

* Acest criteriu este cotate cu zero puncte dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului, respectiv Formularul 3

4. CRITERII SPECIFICE OFERTEI

Criteriul numărul de puncte

Pondere 20% din evaluarea ofertei/Pondere: 20 puncte

Declarație pe propria răspundere a ofertantului ca nu este urmărit penal și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată, în original – Formular 4;

NOTĂ: * Acest criteriu este cotate cu 20 de puncte dacă ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu, respectiv Formularul 4.

* Acest criteriu este cotate cu zero puncte dacă ofertantul nu prezintă documentul aferent acestui criteriu, respectiv Formularul 4

TOTAL maxim 100 puncte

Autoritatea Contractantă își rezervă dreptul de a accepta sau respinge orice ofertă și/sau să anuleze întreaga procedură de atribuire.

În cazul în care procedura se anulează, ofertanții vor fi notificați de către Autoritatea Contractantă.

Anularea procedurii poate fi decisă când:

- au fost depuse numai oferte inacceptabile și/sau neconforme;
- nu a fost depusă nicio ofertă sau au fost depuse oferte care, deși pot fi luate în considerare, nu pot fi comparate datorită modului neuniform de abordare a soluțiilor tehnice și/sau financiare;
- abateri grave de la prevederile legislative afectează procedura de atribuire sau este imposibilă încheierea contractului.

Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situații:

- a fost depusă după data și ora-limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de închiriere imobil;
- a fost depusă de un ofertant care nu îndeplinește cerințele minime de calificare;
- constituie o alternativă la prevederile caietului de sarcini;
- perioada de valabilitate a ofertei este mai mică decât cea prevăzută în caietul de sarcini;

Oferta este considerată neconformă în următoarele situații:

- nu satisface cerințele caietului de sarcini;
- nu au fost prezentate toate documentele de calificare solicitate;
- conține propuneri referitoare la clauzele contractuale care sunt în mod evident dezavantajoase pentru autoritatea contractantă;
- conține în cadrul propunerii financiare un preț mai mare decât alocarea financiară disponibilă acestui contract.

În nici un caz Autoritatea Contractantă nu va fi responsabilă pentru daune, indiferent de ce natură, legate de anularea procedurii, chiar dacă aceasta a fost notificată în prealabil în acest sens. Publicarea unui anunț de închiriere nu constituie o obligație a Autorității Contractante de a încheia contractul.

Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractul cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

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

Autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării prevăzute anterior, autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantul/ofertantii castigator/castigatori cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

În cadrul comunicării anterioare autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

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 urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute anterior comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

Raportul prevăzut anterior se depune la dosarul licitației.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- durata contractului;
- nivelul chiriei;
- instanța competentă în soluționarea litigiilor aparute și termenele pentru sesizarea instanței;
- data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Incheierea contractului

Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

Contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional cu acordul scris al celor două părți.

Predarea- primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 zile de la data încheierii contractului.

Neîncheierea contractului

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut mai sus, poate atrage plata daunelor interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarant castigator de a încheia contractual poate atrage după sine plata daunelor intrrese.

Denunțarea, rezilierea și încetarea contractului

Denunțarea contractului de către Locatar: În situații determinate, Locatarul va putea denunța unilateral contractul prin comunicare scrisă, transmisă Locatorului prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, cu preaviz de 30 de zile calendaristice.

Rezilierea de către Locator: Neefectuarea de către Locatar a plăților pentru chirie, utilități sau întreținere la termenele stabilite prin contract, poate atrage rezilierea de drept a Contractului, dacă Locatarul a fost pus în întârziere, iar obligația nu a fost satisfăcută în termen de 1 lună de la primirea notificării.

Locatorul are dreptul de a rezilia contractul de închiriere dacă Locatarul:

- a subînchiriat spațiul fără acordul scris al Locatorului;
- a schimbat destinația ori structura interioară a spațiului fără acordul scris al Locatorului.

Rezilierea de către Locator: În cazul în care Locatorul nu își îndeplinește obligațiile principale ce decurg din prezentul contract, Locatarul, după notificarea Locatorului, și dacă acesta din urmă nu-și îndeplinește obligațiile în termen de 1 lună de la primirea notificării, va fi îndreptățit să considere contractul ca reziliat de plin drept, fără intervenția instanței judecătorești.

Contractul încetează:

1. - de drept, prin expirarea termenului contractual, dacă părțile contractante nu convin la prelungirea acestuia;
- 2 - în cazul în care spațiul ce formează obiectul contractului a pierit în totalitate sau nu mai poate fi folosit în conformitate cu destinația avută în vedere la încheierea contractului;
- 3 - prin denunțarea contractului sau reziliere în conformitate cu dispozițiile prevăzute mai sus.

Alte cerințe

Primăria comunei Islaz are următoarele drepturi și obligații:

- să predea bunul pe baza de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 343 alin. (4);
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5); în caz contrar, autoritățile prevăzute la art. 287 sau titularul dreptului de administrare, după caz, sunt obligați să restituie garanția la încetarea contractului;
- să țină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stănjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

- sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul inchirierii.

Titularul dreptului de inchiriere are urmatoarele drepturi si obligatii:

- sa nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice savarsite;
- sa plateasca chiria, in avans, in cuantumul si la termenele stabilite prin contract;
- sa constituie garantia in cuantumul, in forma si la termenul prevazut in caietul de sarcini;
- sa solicite Primariei comunei Islaz reparatiile necesare pentru mentinerea bunului in stare corespunzatoare de folosinta sau contravaloarea reparatiilor care nu pot fi amanate;
- sa execute la timp si in conditii optime lucrarile de intretinere curente si reparatii normale ce ii incumba, in vederea mentinerii bunului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului;
- sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, la incetarea, din orice cauza, a contractului de inchiriere, in starea tehnica si functionala avuta la data preluarii, mai putin uzura aferenta exploatarei normale;
- sa nu exploateze bunul inchiriat in vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

Solutionarea litigiilor

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchiriere, precum si a celor privind acordarea de despagubiri si care nu se pot solutiona pe cale amiabila, se realizeaza potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.

Actiunea in justitie se introduce la instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei- Sectia de Contencios Administrativ a Tribunalului Teleorman, Alexandria, str. Ion Creanga, nr. 53, tel 0247406116, fax 0247317322.

Impotriva hotararii Tribunalului se poate declara recurs la sectia de contencios administrativ a Curtii de Apel, conform prevederilor legale.

Dispozitii finale

Contractul de inchiriere poate fi modificat si adaptat cu legislatia in vigoare pe parcursul executarii sale, cu acordul partilor.

Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prevederilor contractului de inchiriere se poate face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante si aprobat prin hotarare a Consiliului local al comunei Islaz.

Documentele necesare depunerii ofertei sunt stabilite prin documentatia de atribuire care se pune la dispozitia solicitantilor de catre Primaria comunei Islaz in urma unei cereri scrise depuse la compartimentul Registratura si a achitarii sumei de 15 lei la casieria unitatii. Taxa de participare la licitatie este de 15 lei.

Contravaloarea documentatiei de atribuire in suma de 15 lei si a taxei de participare in cuantum de 15 lei nu pot fi restituite.

II FISA DE DATE A PROCEDURII

Informatii generale privind obiectul inchirierii

Informatii generale privind Primaria comunei Islaz

Consiliul local Islaz prin Primaria Islaz, cu sediul social in comuna Islaz, sat Islaz, judetul Teleorman, str. Dunarii nr. 66, avand cod fiscal 4652805 si contul RO80TREZ6075006XXX000075, deschis la Trezoreria Turnu Magurele, reprezentata de domnul Gearsa Ion Ghe. Catalin, avand calitatea de primar

Identificarea obiectului inchirierii prin aplicarea procedurii licitatiei

Obiectul închirierii îl reprezintă spațiul situat în Clădirea Dispensarului uman din comuna Islaz, județul Teleorman (Farmacie) format din încăperi în suprafață utilă de 41, 49 mp, având numărul cadastral 20545, carte funciara nr. 20545 .

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de inchiriere de bunuri proprietate publica sunt:

a) transparenta - punerea la dispozitie tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica;

b) tratamentul egal - aplicarea, intr-o maniera nediscriminatorie, de catre autoritatea publica, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica;

c) proportionalitatea - orice masura stabilita de autoritatea publica trebuie sa fie necesara si corespunzatoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de catre autoritatea publica a acelorasi reguli, indiferent de nationalitatea participantilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica, potrivit conditiilor prevazute in acordurile si conventiile la care Romania este parte;

e) libera concurenta - asigurarea de catre autoritatea publica a conditiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire sa aiba dreptul de a deveni concesionar in conditiile legii, ale conventiilor si acordurilor internationale la care Romania este parte.

Protectia datelor

Primaria comunei Islaz are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential, in masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere

Procedura aplicata

Procedura aplicata este de licitatie publica si are ca obiect inchirierea pentru o perioada de 10 ani a spatiului cu destinatia de servicii medicale conexe actului medical

farmaceutic, situat in cadrul Dispensarului Uman Islaz, care are suprafata totala utila de 41,49 mp, in vederea desfasurarii activitatii unei farmacii.

Bunul ce face obiectul contractului de inchiriere este identificat ca apartinand domeniului privat al comunei Islaz.

Documentatia de atribuire se pune la dispozitia oricarei persoane interesate care a inaintat o cerere in acest sens, pe suport de hartie.

Costul documentatiei de atribuire este de 15 lei si se achita in numerar la casieria Primariei comunei Islaz zilnic, intre orele 8,00 si 16.00.

Data limita pentru depunerea ofertelor este 04.03.2021 ora 16.00, la Registratura Primariei comunei Islaz.

Ofertele vor fi deschise la sediul Primariei comunei Islaz, in data de 05.03.2021, ora 10.00, in cadrul sedintei de licitatie publica.

Pretul de pornire al licitatiei este de 500 lei/luna, fara TVA, conform Raportului de evaluare emis de catre evaluator autorizat ANEVAR, Zgorcea Ion.

Garantia de participare la licitatie este de 1000 lei, respectiv la nivelul contravalorii a doua chirii lunare si va fi platita cu Ordin de plata bancar depus in contul comunei Islaz, cod fiscal 4652805, cont nr. RO80TREZ6075006XXX000075 deschis la Trezoreria Turnu Magurele sau numerar la casieria Primariei comunei Islaz.

Desfasurarea licitatiei. Transparenta

In cazul procedurii de licitatie, Primaria comunei Islaz are obligatia sa publice anuntul de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr.un cotidian de circulatie nationala si intr.unul de circulatie locala, cu cel putin 20 zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre Primaria comunei Islaz.

Persoanele interesate pot solicita documentatia de atribuire, in baza unei cereri.

Documentatia de atribuire se va pune la dispozitia persoanei interesate, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 4 zile lucratoare de la primirea solicitarii.

Orice persoană interesată are dreptul să solicite clarificări privind documentația de atribuire.

La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Răspunsurile la clarificările solicitate se transmit, împreună cu întrebările aferente, către toate persoanele interesate, care au obținut, în termen legal documentația de atribuire.

Primaria comunei Islaz are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel autoritatea contractanta in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut anterior, acesta din urma are totusi obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data-limita de depunere a ofertelor.

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

Reguli privind oferta

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

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun într-un exemplar la sediul autorității contractante-birou Registratura, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la Primăria comunei Islaz, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (oferta financiară), se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, va fi sigilat și se va introduce în plicul exterior.

Oferta financiară propriu-zisă va fi exprimată în lei/lună.

Oferta va fi depusă în număr de un exemplar semnat de către ofertant.

Valabilitatea ofertei este de 60 de zile de la termenul limită de depunere al acesteia.

Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante 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, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii

acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute mai sus, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute mai sus.

Comisia de evaluare

La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componenta acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Presedintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de Primăria comunei Islaz dintre reprezentanții acesteia în comisie.

La sedințele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva închirierii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute mai sus beneficiază de un vot consultativ.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din Codul administrativ.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

În caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la sedințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Atributiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei castigatoare.

Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

Participantii la licitatie

Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute de aceasta;

c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;

d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ - teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

Criterii de atribuire a contractului de inchiriere

- Cel mai mare nivel al chiriei
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților
- Protecția mediului înconjurător
- Condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat

Ponderea fiecarui criteriu se stabileste, astfel incat sa fie proportional cu importanta acestuia apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari rationale si eficiente economic a bunului inchiriat. Ponderea fiecarui criteriu va fi de pana la 40 %, iar suma acestora nu depaseste 100%.

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de atribuire prezentate mai jos si in conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu.

Determinarea ofertei castigatoare

Primaria comunei Islaz are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriilor de atribuire precizate in documentatia de atribuire.

Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, Primaria comunei Islaz are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractanta nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile prezentate la subcapitolul reguli privind oferta.

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la art. 336 alin. (2)-(5). In caz contrar, se aplica prevederile art. 336 alin. (18).

Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in documentatia de atribuire.

In urma analizei ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute anterior comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

Raportul prevazut anterior se depune la dosarul licitatiei.

Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte, tinand seama de ponderile prevazute in documentatie. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractul cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- informatii generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- data publicarii anuntului de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a;

- criteriile utilizate pentru determinarea ofertei castigatoare;
- numarul ofertelor primite si al celor declarate valabile;
- denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata castigatoare;
- durata contractului;
- nivelul chiriei;
- instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;
- data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei castigatoare;
- data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

Incheierea contractului

Contractul de inchiriere cuprinde clauze de natura sa asigure folosinta bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia.

Contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act additional cu acordul scris al celor doua parti.

Predarea- primirea bunului se face prin proces verbal in termen de maximum 30 zile de la data incheierii contractului.

Drepturi si obligatii

Primaria comunei Islaz are urmatoarele drepturi si/sau obligatii:

- sa predea bunul pe baza de proces-verbal, in termenul prevazut la art. 343 alin. (4);
- sa incaseze chiria, in conformitate cu dispozitiile contractului de inchiriere;
- sa beneficieze de garantia constituita de titularul dreptului de inchiriere in conditiile art. 334 alin. (5); in caz contrar, autoritatile prevazute la art. 287 sau titularul dreptului de administrare, dupa caz, sunt obligati sa restituie garantia la incetarea contractului;
- sa mentina bunul in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata inchirierii, potrivit destinatiei sale, si sa suporte cheltuielile reparatiilor necesare in acest scop;
- sa controleze executarea obligatiilor titularului dreptului de inchiriere si respectarea conditiilor inchirierii, avand dreptul sa constate, ori de cate ori este nevoie, fara a stanjeni folosinta bunului de catre titularul dreptului de inchiriere, starea integritatii bunului si destinatia in care este folosit;
- sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul inchirierii.

Titularul dreptului de inchiriere are urmatoarele drepturi si obligatii:

- sa nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice savarsite;
- sa plateasca chiria, in avans, in cuantumul si la termenele stabilite prin contract;
- sa constituie garantia in cuantumul, in forma si la termenul prevazut in caietul de sarcini;
- sa solicite Primariei comunei Islaz reparatiile necesare pentru mentinerea bunului in stare corespunzatoare de folosinta sau contravaloarea reparatiilor care nu pot fi amanate;

- sa execute la timp si in conditii optime lucrarile de intretinere curente si reparatii normale ce ii incumba, in vederea mentinerii bunului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului;
- sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, la incetarea, din orice cauza, a contractului de inchiriere, in starea tehnica si functionala avuta la data preluarii, mai putin uzura aferenta exploatarei normale;
- sa nu exploateze bunul inchiriat in vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

Neplata chiriei, precum si orice alta prevedere incalcata referitoare la neindeplinirea obligatiilor contractuale de catre titularul dreptului de inchiriere dau dreptul Primariei comunei Islaz la retinerea contravalorii acesteia din garantie. Titularul dreptului de inchiriere este obligat sa reintregeasca garantia.

Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac

Orice persoana care se considera vatamata intr-un drept sau intr-un interes legitim printr-un act al locatorului, prin incalcarea dispozitiilor legale in materia inchirierilor de bunuri proprietate publica administrate de primarie, poate depune contestatie in termen de 2 zile calendaristice, incepand cu ziua urmatoare luarii la cunostinta, cu privire la un act al locatorului (Primaria comunei Islaz), considerat nelegal.

Locatorul poate incheia contractul de inchiriere numai dupa comunicarea deciziei comisiei de solutionare a contestatiilor.

Solutionarea litigiilor

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchiriere, precum si a celor privind acordarea de despagubiri si care nu se pot solutiona pe cale amiabila, se realizeaza potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.

Actiunea in justitie se introduce la instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei- Sectia de Contencios Administrativ a Tribunalului Teleorman, Alexandria, str. Ion Creanga, nr. 53, tel 0247406116, fax 0247317322.

Impotriva hotararii Tribunalului se poate declara recurs la sectia de contencios administrativ a Curtii de Apel, conform prevederilor legale.

Dispozitii finale

Contractul de inchiriere va fi incheiat de Primarul comunei Islaz, in limba romana, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Dosarul procedurii de inchiriere pentru contractul atribuit prin licitatie publica are caracter de document public.

Accesul persoanelor la aceste informatii se realizeaza cu respectarea termenelor si procedurilor prevazute de reglementarile legale privind liberul acces la informatiile de interes public si nu poate fi restrictionat decat in masura in care aceste informatii sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuala, potrivit legii.

III CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

_____ (denumire ofertant locatar), cu sediul social în _____,
Str. _____ nr. _____, județul/sector al localitatii _____, având codul
fiscal _____ și contul nr. _____ deschis la Banca/Trezoreria
_____ denumită în continuare LOCATAR, reprezentată legal de domnul/doamna
_____, pe de o parte

și

COMUNA ISLAZ cu sediul în, comuna Islaz, Jud. Teleorman, având codul fiscal
4652805 și contul nr. RO80TREZ6075006XXX000075 deschis la Trezoreria Turnu
Măgurele, denumit în continuare LOCATOR, reprezentat legal de domnul Gera Ion
Gheorghe Catalin Gera și doamna Hainagiu Florentina, pe de altă parte

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului situat în Clădirea Dispensarului
uman din comuna Islaz, județul Teleorman (Farmacie) format din încăperi în suprafață
utilă de 41,49 mp, având numărul cadastral 20545, carte funciara nr. 20545, conform plan
spatiu anexat la prezentul contract.

2. Spațiul va fi folosit ca și Farmacie, fiind exclusă orice altă destinație.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 10 de ani, începând cu data de
____.____.____ până la data de _____.____.____, cu posibilitatea prelungirii de comun
acord prin act adițional la prezentul contract.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI PLATA CHIRIEI. ALTE CHELTUIELI.

1. Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului, pentru spațiul
închiriat, o chirie în suma de lei/luna.

2. **Condiții de plată a chiriei.** Locatarul va efectua plata chiriei către Locator în perioada
1-10 a fiecărei luni.

3. În afara chiriei, Locatarul va plăti utilitățile, în baza consumurilor reale înregistrate și
salubritatea.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

1. Să asigure Locatarul de folosința netulburată și utilă a spațiului închiriat pe toată durata
contractului.

2. Să declare și să garanteze Locatarului că nimeni nu are nici un drept, de nici un fel,
asupra spațiului închiriat și că până în prezent, nu a mai închiriat acest imobil la nici o

persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract, și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.

3. Să declare și să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului nu există nici un fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau arbitrale cu privire la spațiul ce face obiectul prezentului contract

4. Să predea Locatarului la termenul convenit spațiul închiriat în stare normală de folosință, liber, potrivit destinației prevăzute în contract.

5. Să permită instalarea de către locatar a semnelor, logo-urilor precum și oricăror altor mijloace de reclamă în exteriorul și interiorului spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

1. Să întrebuințeze spațiul închiriat, ca un bun gospodar, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract și cu prevederile legale în vigoare.

2. Să efectueze, în termenele stabilite și în condițiile prevăzute în contract, plățile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spațiului.

3. Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției, sau ale instalațiilor.

4. Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitar și protecția muncii.

5. Să mențină spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea Locatarului spațiul în stare bună de folosință.

6. Să folosească spațiul conform destinației care rezultă din contract, respectiv spațiu de birouri.

VII. ALTE OBLIGAȚII

1. **Contribuții, taxe și cheltuieli individuale:** Locatarul își asumă responsabilitatea deplină a plății tuturor taxelor și altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului;

2. **Lucrări:** Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu consimțământul scris al Locatarului. Lucrările se vor efectua după obținerea prealabilă a avizelor și autorizațiilor necesare cerute de lege în situațiile respective. Orice îmbunătățiri efectuate de Locatar, precum și orice instalații ale Locatarului care se încorporează în structura spațiului ce reprezintă obiectul contractului și care nu pot fi recuperate, vor rămâne la încetarea contractului și fără indemnizare, în proprietatea Locatarului, în afara cazului în care acesta din urmă ar prefera să ceară readucerea spațiului în starea lui inițială, pe cheltuiala Locatarului.

3. **Asigurări:** Pe durata contractului de închiriere, Locatarul va asigura imobilul închiriat pentru toată perioada închirierii, la valoarea sa de înlocuire corespunzător stadiului fizic actual, pentru riscul de incendiu și cutremur explozii, inundații, distrugerii ale elementelor constructive.

4. **Cedare și subînchiriere:** Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială, nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participare, fără consimțământul scris al Locatarului.

5. Vânzarea spațiului: Acest contract de închiriere rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă spațiul în proprietatea altei persoane fizice sau juridice.

VIII. DENUNȚAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

1. Denunțarea contractului de către Locatar: În situații determinate, Locatarul va putea denunța unilateral contractul prin comunicare scrisă, transmisă Locatorului prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, cu preaviz de 30 de zile calendaristice.

2. Rezilierea de către Locator: Neefectuarea de către Locatar a plăților pentru chirie, utilități sau întreținere la termenele stabilite prin contract, poate atrage rezilierea de drept a Contractului, dacă Locatarul a fost pus în întârziere, iar obligația nu a fost satisfăcută în termen de 1 lună de la primirea notificării.

Locatorul are dreptul de a rezilia contractul de închiriere dacă Locatarul:

- a subînchiriat spațiul fără acordul scris al Locatorului;
- a schimbat destinația ori structura interioară a spațiului fără acordul scris al Locatorului.

3. Rezilierea de către Locatar: În cazul în care Locatorul nu își îndeplinește obligațiile principale ce decurg din prezentul contract, Locatarul, după notificarea Locatorului, și dacă acesta din urmă nu-și îndeplinește obligațiile în termen de 1 lună de la primirea notificării, va fi îndreptățit să considere contractul ca reziliat de plin drept, fără intervenția instanței judecătorești.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează:

1. - de drept, prin expirarea termenului contractual, dacă părțile contractante nu convin la prelungirea acestuia, conform Cap. III;
- 2 - în cazul în care spațiul ce formează obiectul contractului a pierit în totalitate sau nu mai poate fi folosit în conformitate cu destinația avută în vedere la încheierea contractului;
- 3 - prin denunțarea contractului sau reziliere în conformitate cu dispozițiile Cap.VIII.

X. ALTE CLAUCZE

1. Răspunderea contractuală: Pentru neexecutarea în totalitate sau în parte, ori pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile datorează penalități și despăgubiri pentru acoperirea prejudiciului cauzat.

2. Forța majoră: Forța majoră, invocată în condițiile legii, exonerează părțile contractante de răspundere pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, ori cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

3. Litigii: Părțile sunt de acord ca eventualele litigii să se rezolve pe cale amiabilă, în caz contrar aceste litigii vor fi deduse spre judecată instanțelor judecătorești competente din România.

XI. DISPOZIȚII FINALE

1. Orice modificare a prezentului contract se va face prin act adițional la contract, care va fi semnat de către ambele părți contractante.

2. Prezentul contract intră în vigoare la data de _____ 2021 și este valabil până la data de _____, cu posibilitate de prelungire.

3. Părțile se supun legislației românești în vigoare.

4. Părțile se angajează să păstreze confidențialitatea asupra prevederilor prezentului contract față de terți.

5. În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract este considerată invalidă sau ilegală, sau nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate celelalte prevederi ale prezentului contract vor rămâne totuși în deplină vigoare și efect. În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este invalidă, ilegală sau nu poate fi executată, părțile vor negocia, cu bună credință, modificarea într-o cât mai mică măsură a prezentului contract, astfel, încât respectiva prevedere să devină legală, valabilă și executorie și să reflecte cât mai fidel posibil intenția inițială a Părților, într-un mod reciproc acceptabil.

6. Prezentul contract de închiriere are valoare de înscris autentic ce constituie titlu executoriu.

7. Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ 2021, în 2 (două) exemplare:

- unul pentru LOCATOR,
- unul pentru LOCATAR.

Anexa Plan spațiu.

LOCATOR,

LOCATAR,

UAT COMUNA ISLAZ

PRIMAR,

Geara Ion Ghe. Catalin

CONTABIL,

Hainagiu Florentina

IV FORMULARE si MODELE de DOCUMENTE

F0 Scrisoare de inaintare- Formularul 0

F1 Informatii generale – Formularul 1

F2 Declaratie de participare la procedura – Formularul F2

F3 Declaratiei privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor – Formular 3

F4Declaratie pe propria raspundere a ofertantului ca, nu este urmărit penal și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată, în original – Formular 4;

F5 Declaratie privind respectarea prevederilor art. 339 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ-dreptul de a participa la licitatie a unui operator economic – Formularul 5

F6 Acord de prelucrare a datelor cu caracter personal – Formularul 6

F7 Formular oferta financiara – Formularul 7

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Consilier local,
Marian CARACALEANU



Intocmit,
Responsabil achizitii publice,
Adrian Arthur HAINAGIU

Ofertantul înregistrat la sediul autoritatii contractante
nr. /

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Catre
.....

Ca urmare a anuntului nr. din va prezentam oferta în scopul
atribuirii contractului de inchiriere a
.....,
noi
.....
va transmitem alaturat urmatoarele :

1. Documentul privind garantia pentru participare, în
cuanumul si în forma stabilite de dumneavoastra prin documentatia pentru elaborarea si prezentarea
ofertei;
2. Coletul sigilat si marcat în mod vizibil, continând, în original si într-un numar de copii:
a) oferta;
b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranta ca oferta noastra este corespunzatoare si va satisface cerintele.

Data completarii :

Cu stima,

.....

Candidat,

.....

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)
Nr. _____ din _____

INFORMATII GENERALE

1. Denumirea/numele:.....
2. Codul fiscal:.....
3. Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului
4. Nr. cont
5. Adresa sediului central:
6. Telefon:.....
- Fax:.....
- E-mail:.....
7. Certificatul de inmatriculare/inregistrare _____
(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)
8. Nume / prenume reprezentant legal _____
9. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
10. Activități CAEN pentru care există autorizație
- (se va anexa certificatul constataor conform căruia operatorul economic indeplinește condițiile de funcționare specifice)
11. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani .

Candidat / ofertant

(semnatura autorizata)

LS

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ
Nr. /

1. Denumirea completă a ofertantului

.....
(În situația în care oferta depusă este ofertă comună se vor menționa toți operatorii economici asociați, precum și liderul de asociație)

2. Sediul ofertantului (adresa completă)

.....
telefon _____ fax _____

3. Date de identificare a ofertantului (număr de înregistrare în Registrul Comerțului și cod unic de înregistrare) _____

4. Taxa de participare la procedură a fost achitată în data de _____ prin chitanța nr.: _____

5. Persoana fizică împuternicită să reprezinte societatea la procedură este :

.....

6. Ne angajăm, ca, în cazul în care oferta noastră este adjudecată să încheiem cu organizatorul licitației contractul de închiriere și să constituim garanția de bună execuție a contractului, 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.

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, am luat la cunoștință de prevederile contractului propus, pe care ni-l însușim.**

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și ștampila)

Formular Nr 3.

Operator economic/persoană fizică

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să pretez activități în cadrul bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării

Operator economic/persoană fizică

DECLARAȚIE

Subsemnatul/a (subscrisa) _____,
domiciliat/a (sediul) în _____, Str. _____
Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Et. _____, Ap. _____, Județ/Sector _____, CNP
_____, C.I.F./C.U.I. _____ posesor/posesoare al/a CI/BI seria
_____ nr. _____, eliberat/ă de _____, la data de _____, cunoscând
prevederile Art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere faptul că nu am
antecedente penale, nu sunt și nu am fost urmărit sau condamnat de fapte prevăzute de legea penală, și bnu
mă aflu pe rolul unei instanțe de judecată la data completării prezentei. Dau prezenta declarație fiindu-mi
necesară pentru participare/înscriere la licitația organizată de Primăria comunei Islaz, pentru închiriere spațiu

Nume/prenume declarant : _____

Pentru subscrisa : _____

Semnătura _____

Data _____

Formular Nr 5

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiului cu altă destinație/spațiu comercial, proprietatea _____

Înscris în CF _____, având nr. cadastral _____
situat în sat Islaz, com Islaz, jud Teleorman

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data
de _____

Prin prezenta,

(denumirea/numele și prenumele ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru închiriere, prin licitație publică deschisă, a spațiului cu altă destinație/spațiu comercial proprietatea _____ înscris în CF _____, având nr. cadastral _____ situat în sat Islaz, com. Islaz organizată în ședință publică la data _____ ora _____ de către Primăria com. Islaz

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința publică în numele meu va participa dl. _____, posesor al CI/BI Seria _____, Nr. _____, împuternicit prin Procura Notarială nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

Declarație privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Subsemnatul/Subsemnata,....., având CNP,
prin prezenta îmi dau acordul cu privire la utilizarea și prelucrarea datelor personale (conform
prevederilor *Regulamentului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea
datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date*) de către Primăria Comunei Islaz
și/sau instituțiile abilitate.

Data:

Semnătura:

OPERATOR ECONOMIC

Formularul 7

FORMULAR DE OFERTA

Catre _____

Domnilor,
Examinând caietul de sarcini al licitației pentru închirierea
_____ situat în _____
_____ subsemnatul(a, ații), reprezentant(ă, ți) ai
oferantului _____, ofer(im) în conformitate
cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, un preț de
_____ lei/ *hond*.

Data _____

_____, în calitate de _____, legal autorizat
să semnez oferta pentru și în numele _____.