

Nr.

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 11/27.01.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea scoaterii la licitație publică în vederea concesiunii cabinetului medical înscris în cartea funciara nr. 60219-C2- U41, situat în strada Petru Rares, nr. 58, orașul Târgu Frumos, din incinta Policlinicii Orașului Târgu Frumos "Dr. Titu Scântee", precum și a documentației aferente

1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Imobilul cu destinația de cabinet medical înscris în cartea funciara nr. 60219-C2-U41, situat la etajul 1, din cadrul Policlinicii orașului Targu Frumos "Dr. Titu Scântee", face parte din domeniul privat al orașului Târgu Frumos, conform HCL nr. 65/15.12.2004, astfel cum sunt prevăzute în Anexa 2,

Nr. crt.	Nr.C.F. cabinet medical		Denumire spațiu	Suprafață spațiu - mp	Cotă indiviză spații comune-mp	Cotă indiviză teren - mp
1	60219-C2-U41	Etajul I	Cabinet medical	31,47	23,68	5,38

Spațiul medical ce urmează a fi concesiunat nu deține obiecte de inventar sau mijloace fixe în interior .

Pentru concesiunea cabinetului medical înscris în cartea funciara nr. 60219-C2-U41, situat în strada Petru Rares, nr. 58, orașul Târgu Frumos, din incinta Policlinicii Orașului Târgu Frumos "Dr. Titu Scântee", va fi organizată **licitație publică** .

2. MOTIVAȚIA CONCESIUNĂRII

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii

Din punct de vedere juridic:

Studiul de oportunitate s-a întocmit în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 - privind Codul administrativ;
- H.G. nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale,

- O.G. nr.124/1998R, privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale.
- O.U.G. nr. 83/2000 - privind organizarea și funcționarea cabinetelor de liberă practică pentru servicii publice conexe actului medical și a celorlalte acte normative privind concesiunea.

Din punct de vedere tehnic: concesiunea spațiului medical în vederea funcționării unui cabinet medical, este avantajoasă deoarece prin asigurarea gradului optim de utilizare a spațiilor se asigură totodată exploatarea și întreținerea acestora.

Imobilele beneficiază de racordarea la toate sistemele de utilități publice (apă- canal, gaz metan, energie electrică, salubritate).

Din punct de vedere economic: concesiunea spațiului medical din incinta Policlinicii, constituie o sursă permanent și asigură venituri pentru bugetul orașului Târgu Frumos. Redevența obținută prin concesiune se face venit la bugetul local al orașului Târgu Frumos. Spațiul medical concesionat va fi utilizat doar în scopul funcționării unui cabinet medical - desfășurarea unei activități medicale .

Potențialii ofertanți pentru concesiunea acestui imobil va amenaja spațiul medical pentru buna desfășurare a actului medical.

În concluzie, prin concesiunea acestui spațiu medical, se vor elimina cheltuielile nerentabile pentru funcționare, reamenajare, utilități și întreținere și va permite în subsidiar, obținerea unor venituri la bugetul local al orașului Târgu Frumos.

Din punct de vedere financiar: veniturile încasate la bugetul local în urma calculării și încasării redevenței concesiunii pentru spațiul medical va fi conform Raportului de evaluare înregistrat sub nr. 26399/18.01.2022, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 18549- ing. Narcisa Tarabuta, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre, pentru cabinetul medical înscris în Cartea Funciara nr. 60219-C2-U41, situat etajul nr. 1, ce a fost întocmit în conformitate și pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare și metodologia recomandată de A.N.E.V.A.R..

Din punct de vedere social: întrucât activitatea medicală din cadrul Spitalului Orășenesc Târgu Frumos a fost sistată în anul 2010, prin concesiune respectiv continuarea activității medicale prin cabinete medicale, ce vor asigura servicii medicale atât pentru cetățenii orașului Târgu Frumos cât și pentru cetățenii din comunele limitrofe. Totodată se vor crea locuri de muncă pentru personalul din domeniul sanitar din zonă și care a fost transferat / disponibilizat în urma închiderii Spitalului Orășenesc.

Din punct de vedere al mediului înconjurător: concesiunea, respectiv continuarea activității medicale prin cabinetele medicale, va avea un impact nesemnificativ asupra mediului înconjurător și nu va necesita întreprinderea unor măsuri sau acțiuni suplimentare special în vederea protejării mediului. Prin concesiunea continuarea activității medicale contribuie la o mai bună salubritate a acestora.

3. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței va fi conform Raportului de evaluare înregistrat cu nr. întocmit de expert evaluator membru corporative ANEVAR nr. 18549- Ing. Narcisa Tarabuta, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre, pentru cabinetul medical înscris în Cartea Funciara nr. 60219-C2-U41, situat la etajul nr. 1, ce a fost întocmit în conformitate și pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare și metodologia recomandată de A.N.E.V.A.R., de la lei/mp/an repartizat astfel:

Nr. crt.	Nr.C.F. cabinet medical		Denumire spațiu	Suprafață spațiu - mp	Cotă indiviză spații comune-mp	Cotă indiviză teren - mp	Nivelul minim al redevenței lei/mp/an
1	60219-C2-U41	Etajul I	Cabinet medical	31,47	23,68	5,38	185,63

Acesta reprezintă prețul de pornire a licitației.

Pentru suprafața ce reprezintă cotă indiviză spații comune și cotă indiviză teren redevența va fi la același nivel cu redevența aferentă spațiului medical rezultată în urma licitației .

Plata redevenței corespunzătoare concesiunii imobilului identificat mai sus se va face anual, la casieria Biroului de Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Târgu Frumos sau prin virament în contul RO75TREZ40821A300530XXXX. Plata poate fi efectuată anticipat pentru întregul an – la începutul anului – sau în două rate egale, scadente la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, ale anului în curs.

Redevența anuală va fi indexată conform ratei inflației.

Pentru neplata la termen a sumelor datorate din derularea contractului de concesiune se percep majorări de întârziere în procent de 1% din cuantumul obligațiilor principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la stingerea integrală a obligațiilor principale datorate.

În cazul în care se constată întârzieri mai mari de 6 luni la plata redevenței, atunci contractul de concesiune se reziliază de plin drept fără a fi necesară vreo altă formalitate și/sau intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

4.Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În vederea atribuirii spațiului medical și pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal a tuturor solicitanților este necesară organizarea unei licitații publice în condițiile prevederilor Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 - privind Codul administrativ;

- H.G. nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale,
- O.G. nr.124/1998R, privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale.

- O.U.G. nr. 83/2000 - privind organizarea și funcționarea cabinetelor de liberă practică pentru servicii publice conexe actului medical și a celorlalte acte normative privind concesiunea.

5. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii cabinetului medical, este de 21 ani de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea încetării anticipate a valabilității contractului în cazul în care interesul public național sau local o va impune.

La expirarea termenului stabilit prin prezentul contract, acesta se poate prelungi prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Procedura de concesiune propusa este prin licitație publică ce va avea loc în data de, ora ⁰⁰ și se va ține în Sala Mare a Primăriei orașului Târgu Frumos .

Compartimentul Administrarea Patrimoniului
Insp. superior Musteață Maricica

ANEXA NR. 2. LA HCL 11/27.01.2022

18 01 26399
2022

RAPORT DE EVALUARE

NR. 0040 / 29.12.2021

U.A.T. TÂRGU FRUMOS

Târgu Frumos, strada Petru Rareș, nr. 58, C.F. nr. 60219-C2-U41, jud. Iași

1.5. AL. 5. SA. 1X. CUPRINS

Capitolul I. INTRODUCERE.....	3
1.1. Sinteza raportului	3
1.2. Certificarea evaluatorului	4
Capitolul II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	5
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	5
2.2. Identificarea clientului	5
2.3. Identificarea utilizatorilor desemnați	5
2.4. Scopul evaluării.....	5
2.5. Identificarea proprietăților imobiliare subiect	5
2.6. Drepturi de proprietate	5
2.7. Tipul valorii	6
2.8. Data evaluării.....	6
2.9. Monedă în care se exprimă valoarea estimată	6
2.9.1. Modalități de plată	6
2.10. Procedura de evaluare.....	7
2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate, pe care se bazează evaluarea	7
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
2.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare	10
2.15. Descrierea raportului.....	10
Capitolul III. PREZENTAREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
3.1. Date despre aria de piață , zonă, oraș, vecinătăți și localizare.....	11
3.2. Informații despre amplasament, descrierea terenului.....	13
3.3. Descrierea situației juridice	13
Capitolul IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	15
4.1. Definirea pieței. Generalități	15
4.2. Definirea pieței specifice	15
4.3. Oferta de proprietăți similare.....	15
4.4. Cererea solvabilă	16
4.5. Echilibrul pieței. Previziuni.....	16
Capitolul V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	17
Capitolul VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
6.1. Abordarea prin piață.....	18

Capitolul I. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Raportul de evaluare este un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. IVS 2021

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport este reprezentată de un **cabinet medical**, cu suprafața utilă de **31,47 mp**. Imobilul evaluat face parte dintr-o clădire colectivă cu destinație de spații medicale având regimul de înălțime P+2E și este amplasat în **orașul Târgu-Frumos, Strada Petru Rareș, nr. 58, etaj 1, încăperile nr. 14, 15, 16, județul Iași.**

Destinatarul lucrării este U.A.T. Târgu Frumos.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății în vederea concesiunii.

La elaborarea prezentului raport am folosit abordările pe care le consider cele mai adecvate pe baza criteriilor de selectare a valorii, a tipului de proprietate și a recomandărilor Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020 și anume, *abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.*

Consider că în urma informațiilor primite, cea mai reprezentativă abordare este **abordarea prin venit**.

În urma aplicării Metodologiei de Evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile acestui raport este :

Valoarea totală de piață este 24 790 EURO.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață asupra proprietății descrise în acest raport la data evaluării, este:

EURO	RON
24 790	122 680

Data evaluării este 29 decembrie 2021.

Cursul de schimb valutar listat de BNR la data de 29 decembrie 2021 este de 4,9488 RON/euro.

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea proprietății.



6.2. Abordarea prin cost	21
6.3. Abordarea prin venit.....	21
Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
5.1. Analiza rezultatelor	23
5.2. Concluzii asupra valorii	24
Capitolul VI. ANEXE	25
Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății	25
Anexa nr.2 - Tabel – Analiza prin piață	27
Anexa nr.3 - Anunțuri din piață	28
Anexa nr. 4 - Documente	31

1.2. Certificarea evaluatorului

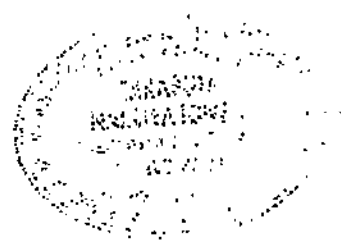
Subsemnata Narcisa Ionela Tărăbuță, membră titular ANEVAR din luna noiembrie 2015, am evaluat proprietatea în calitate de evaluator titular respectând Standardele de Evaluare ANEVAR 2020. Îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, următoarele:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare nu este condiționată de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ În calitate de evaluator titular declar că îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională;
- ✓ Întocmirea acestui raport este în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 și cu Ghidurile Metodologice de Evaluare.

Elaborarea prezentului raport de evaluare are la baza metodologia de lucru recomandată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și este întocmit cu respectarea Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator Autorizat ANEVAR.

Ing. Narcisa-Ionela Tărăbuță,

Titular ANEVAR



Capitolul II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

În prezent, evaluator membru titular Tărăbuță Narcisa-Ionela, calificarea "Evaluarea Proprietății Imobiliare" din 02.11.2015, legitimație nr. 18549 valabilă în 2021, absolventă a masteratului de "Managementul Proiectelor și Evaluarea Proprietății" din cadrul Universității Tehnice din Cluj-Napoca în anul 2015, de asemenea licențiată a Facultății de Construcții, secția "Inginerie Economică și Management în Construcții" din anul 2013.

2.2. Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de către **Primăria Orașului Târgu Frumos**.

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorii desemnați prezentului raport de evaluare sunt: Domnul Vătămanu Ionel și Doamna Musteață Maricica .

2.4. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de plată a proprietății imobiliare în vederea concesionării** . Evaluarea a fost solicitată de către U.A.T. Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 48080 din 17.12.2021.

2.5. Identificarea proprietăților imobiliare subiect

Proprietatea imobiliară subiect este reprezentată de un imobil alcătuit din trei încăperi cu nr. **14, 15, 16** având destinația "**cabinet medical**" și utilizare cabinet pneumologie , cu suprafața utilă de **31,47 mp**. Imobilul evaluat este amplasat în **Târgu-Frumos, Strada Petru Rareș, nr. 58, etaj 1, încăperile nr.14, 15 și 16, județ Iași**, în intravilanul orașului Târgu-Frumos, număr cadastral **60219-C2-U41**, înscris în Cartea Funciară nr. **60219-C2-U41**, conform căreia s-a înființat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral **60219-C2-U28**, înscris în Cartea Funciară nr. **60219-C2-U28**.

Adresa proprietății:

- **Strada Petru Rareș, nr. 58, Etaj 1, încăperile nr. 14, 15 și 16, localitatea TÂRGU-FRUMOS, județul Iași**

2.6. Drepturi de proprietate

În cadrul acestui raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului, deţinut de către **U.A.T. Târgu-Frumos**.

Dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Târgu Frumos, judeţul Iaşi este **deplin** conform Extrasului de Carte Funciară nr. 60219-C2-U41 din 26.04.2018.

2.7. Tipul valorii

Ținând cont de scopul evaluării, tipul valorii estimate este valoarea de piață definită în SEV 100, cadrul general paragraf 29 astfel:

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

Valoarea este un concept economic referitor la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține pentru cumpărarea unui bun între cumpărător și vânzător.

2.8. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor din luna decembrie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna decembrie 2021.

Data evaluării este de **29 decembrie 2021**.

Data inspecției este de **22 decembrie 2021**.

Data raportului este de **29 decembrie 2021**.

2.9. Monedă în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și Euro. Cursul de schimb RON/Euro valabil la data raportului, este cel afișat de BNR și anume 4,9488 RON/Euro.

2.9.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent *cash* la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

2.10. Procedura de evaluare

Documentarea necesară evaluării s-a realizat din momentul primirii documentației necesare evaluării, puse la dispoziție de către Primăria Orașului Târgu Frumos.

Etapele parcurse pentru estimarea valorii de piață a proprietății au fost următoarele:

- ✓ Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- ✓ Inspectia proprietății subiect s-a realizat de către evaluator la data de 22 decembrie 2021, ora 13:00 ;
- ✓ Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale care au stat la baza procesului de evaluare;
- ✓ Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru estimarea valorii proprietății și fundamentarea opiniei evaluatorului.

2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate, pe care se bazează evaluarea

Evaluarea se bazează pe informații primite de la client și mai exact: Extras de Carte Funciară nr. 60219-C2-U41 din 26.05.2018; Relevu apartament 48 (etaj 1) – CF 60219-C2-U41, Memoriu privind camăsuirea cu plumb din 5.01.2022.

De asemenea, s-au utilizat informații culese de către evaluator: informații despre zonă, localitate (vecinătăți, hărți extrase de pe Google Earth Pro), informații despre situația economică a județului, Informații de pe site-ul de specialitate: www.olx.ro, www.r

S-a utilizat informații referitoare la cursul valutar, preluate de pe site-ul Băncii Naționale Române, www.bnr.ro; informații din cărți de specialitate: Standardele de Evaluare Anevar 2020; Revista lunară ANEVAR – decembrie 2021 (Informații rata de capitalizare).

Programul de calcul utilizat este Kost Plus ver. 8.0 cu licență.

Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere pentru informațiile puse la dispoziție de către proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

- ✓ Proprietatea imobiliară evaluată este ocupată. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanția pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări, care pot să apară în perioada imediat următoare;
- ✓ Alegerea abordărilor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând cont de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile în presa de specialitate;
- ✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, iar valoarea estimată poate fi necorespunzătoare la un moment dat;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, care poate majora sau micșora valoarea proprietății;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează clădirea. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența

contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt spațiu vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul clădirilor, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (Inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

Nu sunt.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul solicitat.

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 cu referire la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare

Subsemnata **Tărăbuță Narcisa-Ionela**, în calitate de evaluator titular, calificarea **Evaluarea Proprietății Imobiliare**, elaboratoare al prezentului raport, declar că acest raport de evaluare a fost realizat respectând reglementările **Standardelor de Evaluare ANEVAR** în vigoare din 1 septembrie 2020 cu Ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport, după cum urmează:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Nu au fost abateri de la aceste standarde.

2.15. Descrierea raportului

Prezentul raport cuprinde atât culegerea datelor, verificarea informațiilor, structurarea informațiilor într-o ordine logică, cât și opinia evaluatorului cu privire la valoarea proprietății analizate.

Raportul a fost realizat în conformitate cu **SEV 103 – Raportare (IVS 103)**.

Raportul a fost predat într-un exemplar original tipărit.

Capitolul III. PREZENTAREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

3.1. Date despre aria de piață , zonă, oraș, vecinătăți și localizare

Orașul Târgu Frumos

Orașul Târgu Frumos este situat în zona estică a județului, pe malurile Bahluietului, fiind înconjurat parțial de comuna Ion Neculce, iar reședința este în unica localitate a orașului. Este străbătut de șoseaua DN28, care leagă municipiul Iași de orașul Roman.

Figura 1



Orașul Târgu Frumos este unul dintre cele 5 orașe aparținând județului Iași. Județul Iași este situat în regiunea Moldova, în partea de nord-est a României și se învecinează la nord cu județul Botoșani, la nord-vest cu județul Suceava, la vest cu județul Neamț, la sud cu județul Vaslui și la est cu Republica Moldova (Raionul Ungheni).

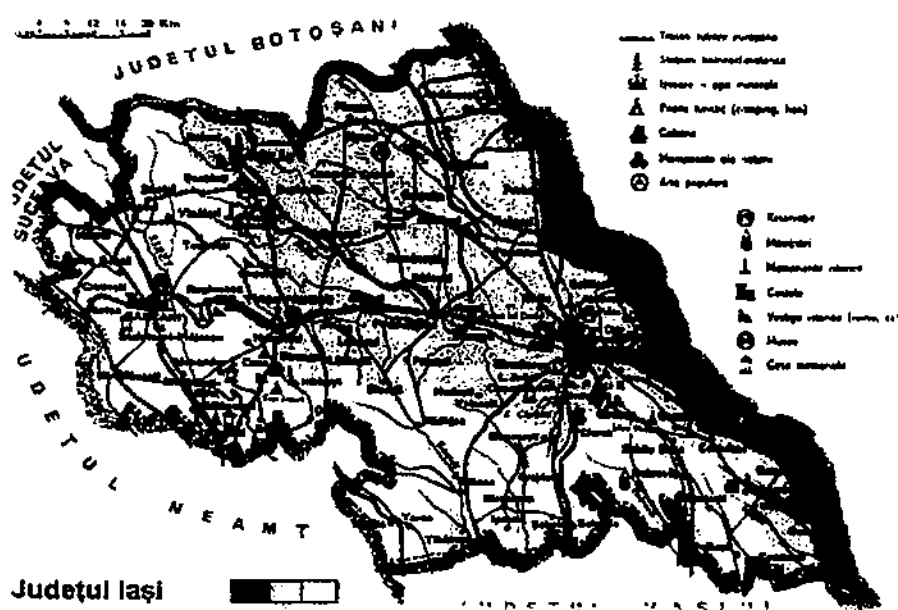
Acesta este localizat în nord-vestul județului Iași la confluența dintre Câmpia Moldovei, Podișul Sucevei și Podișul Central Moldovenesc, aparținând regiunii de dezvoltare Nord – Est.

Orașul Târgu Frumos reprezintă 0,45% din suprafața totală a județului Iași, având o suprafață de 24,46 km sau 2446 ha.

La Târgu Frumos, se ramifică Strelele naționale DN28A, care duce spre vest la Pașcani și Moțca (unde se termină în DN2); și DN28B, care duce spre nord la Hârlău și la Botoșani.[5] Prin oraș trece și calea ferată Pașcani-Iași, pe care este deservit de stația Târgu Frumos.

În prezent Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Frumos se ridică la 10.475 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 13.573 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (72,38%). Principalele minorități sunt cele de romi (8,12%) și ruși lipoveni (8,03%).

Figura 2



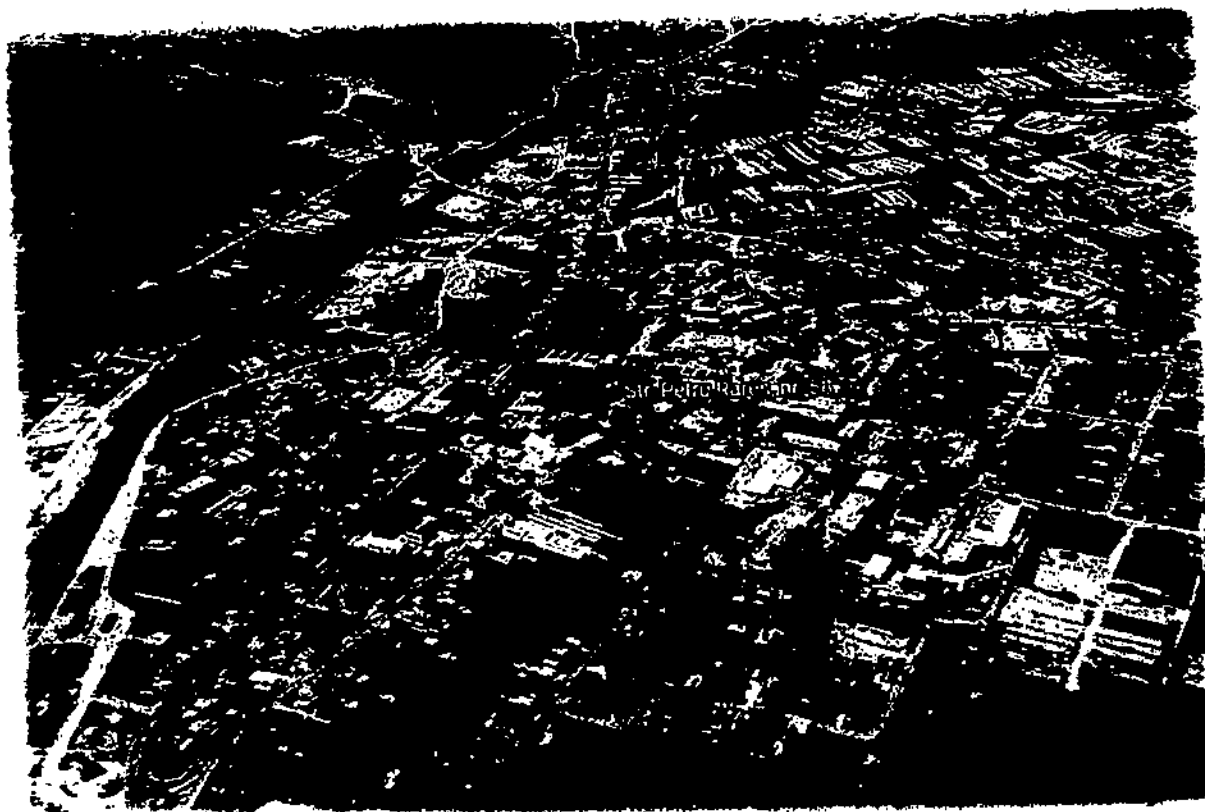
Județul are o suprafață de 5.476 km² și se întinde pe câmpia dintre râul Siret și râul Prut, în partea de sud ocupă dealurile Podișul Central Moldovenesc, iar partea de nord este ocupată de Câmpia Moldovei. În partea de vest, județul este traversat de Culoarul Siretului și de fragmente ale Podișului Fălticeniilor.

Evoluția ascendentă a numărului locuințelor și fondului locativ a condus inevitabil la creșterea suprafeței intravilane a orașului Targu Frumos, respectiv la extinderea cartierelor orașului.

Orașul este înconjurat de următoarele comune : Cucuteni, Strunga, Balțați, Băești, Ion Neculce, Costești și Balș.

Vecini :Localitatea Prigoreni 3,9 km Est, Razboieni, Ion Neculce 3 km SE, Buznea , Gănești 4,9 Km S-SE, Strunga 6,5 Km SV, Dădești 3,8 km, V-NV, Gura Văii 5,8 km, V-SV.

Figura 3



Proprietatea subiect a prezentei evaluări este parte a unei clădiri nerezidențiale cu destinație de spații medicale, ce este situată în zona centrală orașului Târgu-Frumos, foarte aproape de intersecția cu strada Ștefan cel Mare și Sfânt. Amplasarea clădirii în intravilanul orașului este foarte bună, facilă prin accesibilitate, strada Petru Rareș asigurând legătura Drumurilor Naționale către municipiile Botoșani și Iași. În zonă se găsesc construcții rezidențiale cu regim mixt de înălțime și spații comerciale la parterul blocurilor.

Dotări edilitare ale zonei:

- Rețea energie electrică
- Rețea apă potabilă
- Rețea gaz natural
- Rețea canalizare
- Rețele telecomunicații ș.a.

3.2. Informații despre amplasament, descrierea terenului

Policlinica Dr.Titu Scântee din Târgu-Frumos din care face parte imobilul evaluat este amplasată pe o suprafață de teren de 737 mp, aflat în proprietatea publică a U.A.T. Târgu-Frumos.

Terenul aferent spațiului evaluat are o cota indiviza de 27,08 mp din terenul policlinicii Dr.Titu Scântee Târgu Frumos .

3.3. Descrierea amenajărilor

Spațiul evaluat face parte dintr-o clădire colectivă de spații medicale, cu regim de înălțime P+4E. Conform planului Relevu al imobilului evaluat, cele trei încăperi au următoarele funcțiuni distincte:

- Încăperea nr. 14 – Laborator
- Încăperea nr. 15 – Cabinet medical
- Încăperea nr. 16 – Hol

Cabinet medical

Clădire categorie de utilizare nerezidențială

Denumire: Cabinet medical pneumologie

Utilizare: Radiologie pulmonară

Adresă: str. Petru Rareș, nr. 58, Etaj 1, încăperile nr. 14, 15 și 16

Tip clădire: Bloc din beton armat

Subgrupa : Construcții ocrotirea sănătății

Stare tehnică: bună

Mediu de folosință: normal

PIF: 1980

Suprafata utilă: 31,47 mp

Regim de înălțime clădire: P+ 2E

Structura: cadre din beton armat și zidărie portantă din cărămidă, planșeu din beton armat peste nivele, acoperiș tip șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă metalică

Conform solicitărilor proprietarului construcția a fost evaluată cu finisajele /dotările initiale (fără îmbunătățirile aduse de concesionar)

Finisaje interioare: faianță, varuri lavabile, pardoseli mozaic , cămășuire plumb de 2 cm conform memoriu .

Finisaje exterioare: tencuieli mortar și var, finisat cu stropi din piatră, tâmplărie din lemn

Instalații: electrice, sanitare (minimale), termice, comunicații

Suprafata utilă totală = 31,47 mp

3.4. Descrierea situației juridice

Imobilul evaluat se află în proprietatea Oraș Târgu-Frumos și conform Extrasului de Carte Funciară nr. 60219-C2-U41 / 26.04.2018 și este liber de sarcini.

Dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării este **deplin**.

Capitolul IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pieței. Generalități

Piața se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, *piața imobiliară* nu se autoreglează, ci deseori este influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, astfel fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre *prețul de tranzacționare* sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

La nivel local piața imobiliară este relativ inexistentă, întrucât tendința generală, dar în mod special în cazul familiilor tinere, este de a migra către zone sau localități limitrofe arealelor urbane și a centrelor social-economice.

4.2. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară specifică proprietății analizate este piața terenurilor amplasate în orașul Târgu-Frumos, zona centrală.

Natura zonei: Zonă mixtă de blocuri cu regim de înălțime, P+2E și P+4E și spații comerciale. Din punct de vedere economic și social zona este în ușoară creștere. Piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a spațiilor comerciale situate în zone centrale sau la parterul blocurilor vechi P+4E.

4.3. Oferta de proprietăți similare

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, un anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri în zona studiată este în acord cu cererea. Oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate variază ca preț între 19 euro/mp și 31 euro/mp.

Ofertele diferă în funcție de suprafața terenului, de poziționarea față de drumurile principale și utilitățile publice.

Oferta de spații de închiriat similare în zonă este situată între 6 - 12 euro/mp.

4.4. Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate, pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În cadrul proprietății studiate, analiza cererii are la bază necesitatea construirii de imobile de locuit în zone cu utilități publice. În consecință, nevoia de terenuri libere există.

4.5. Echilibrul pieței. Previziuni

Având în vedere cele prezentate anterior, la nivelul pieței imobiliare specifice există o creștere a cererii față de ofertă în mediul urban, astfel că prețurile proprietăților imobiliare au cunoscut în ultima perioadă de timp o tendință de creștere a prețurilor de tranzacționare/ofertare, inclusiv pe segmentul de piață ce înglobează proprietatea imobiliară în speță.

Capitolul V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definiție

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit.

SEV 2020

Pentru ca o proprietate să posede *cea mai bună utilizare*, trebuie ca acea utilizare să îndeplinească patru caracteristici: fizic posibilă, permisă legal, financiar fezabilă și să dețină cea mai mare valoare a proprietății.

Cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare din diferite variante posibile. Cea mai bună utilizare constituie baza de pornire și influențează ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație mixtă – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei clădiri de locuințe individuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, **cea mai bună utilizare a proprietății este utilizarea actuală (cabinet medical).**

Capitolul VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

SEV

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii, adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite de "SEV 100 - Cadru general" sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiul economic ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare, reale sau observabile, încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului, a fost utilizată:

- ✓ Abordarea prin piață

Metoda utilizată în cadrul *abordării prin piață* este *metoda comparațiilor directe*.

6.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății subiect, prin compararea acestuia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferte pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru *estimarea valorii de piață*.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile, se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Analiza comparativă este termenul folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează într-un fel sau altul valoarea acestora. Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului și tranzacțiile recente de proprietăți imobiliare similare din zona studiată, preluate din publicațiile de specialitate sau din paginile web ale companiilor imobiliare. (vezi Anexa nr. 3).

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative – *analiza pe perechi de date* și/sau criterii calitative – *analiza comparațiilor relative*. În cazul de față, date fiind natura și relevanța informațiilor de piață culese, s-a recurs la analiza pe perechi de date.

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, care se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale, față de proprietatea evaluată.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Abordarea prin comparația vânzărilor reprezintă o analiză prin care valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri web specializate și publicații locale, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare comparabile, în zona analizată.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele la vânzare din zonă. În urma analizei de piață, evaluatorul a selectat trei comparabile similare, asupra cărora s-au aplicat unele corecții.

Prezentul studiu a avut în vedere următoarele elemente de comparație: *localizare, tip teren, suprafață teren, condiții de vânzare, Cea mai bună utilizare, caracteristici fizice*, conform tabelului de mai jos:

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	27,08 mp	1000 mp	500 mp	1780 mp	2537 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		23,00 €/mp	20,00 €/mp	30,90 €/mp	19,00 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din plata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,3 €/mp	-2,0 €/mp	-3,1 €	-1,9 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		21 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Str.Petru Rares	str.Petru Rares	str.Petru Rares 96D	str.Tudor Vladimirescu, nr.22	str.George Cosbuc
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Cuquantum ajustare (%)		20%	20%	10%	40%
Cuquantum ajustare (€/mp)		4 €/mp	3,6 €/mp	2,8 €/mp	7 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		25 €/mp	22 €/mp	31 €/mp	24 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	27,08 mp	1000 mp	500 mp	1780 mp	2537 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	5%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	1,1 €/mp	0,0 €/mp	-1,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	-5%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	-1,1 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	panta
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	-1 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	energie/apă/canal/gaz	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g
Cuquantum ajustare (%)		0%	5%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	1,1 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata,	regulata, d - 23 m	regulata, d - 18 m	regulata, d - 20,5 m
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	5%	0%	-10%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	1,1 €/mp	0,0 €/mp	-2,4 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		25 €/mp	23 €/mp	31 €/mp	22 €/mp
Cheltuieli pt. educere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		24,84 €/mp	22,68 €/mp	30,59 €/mp	21,55 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	4,1 €	6,8 €	2,8 €	9,2 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	20%	38%	10%	54%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	4	1	3
VALOARE DE PIATA*		30,60 €/mp	800 €	echivalent a	4.000 [a]

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co.C), care este cea mai apropiata de p.d.v. fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:
4,9488 lei/€

6.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției, a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- ◆ Construcții noi sau relativ nou construite
- ◆ Construcții mai vechi, cu condiția să fie date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora
- ◆ Construcții aflate în faza de proiect
- ◆ Construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt *metoda comparațiilor unitare*, *metoda costurilor segregate* și *metoda devizelor*.

În cadrul acestui raport *s-a aplicat metoda costului de înlocuire (vezi Anexa nr. 4)*, întrucât *proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un cabinet medical de pneumologie*.

Deprecierea

Reprezintă pierderea de valoare față de costul de înlocuire / reconstrucție, datorită unor cauze fizice, funcționale sau externe. Teoretic, deprecierea poate începe să se acumuleze de la finalizarea construcției, chiar dacă reprezintă "cea mai bună utilizare".

Deprecierea este de fapt diferența între costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcției și valoarea de piață a acesteia. Există cinci tipuri de depreciere care pot afecta o clădire:

Uzura fizică recuperabilă - se estimează în cazul elementelor ce necesită reparații la data evaluării, cuantificându-se prin costul de readucere a elementului analizat la starea normală.

Uzura fizică nerecuperabilă - se referă la elementele deteriorate fizic, care din diferite motive nu pot fi corectate în prezent – se aplică la diferența dintre costul de înlocuire/reconstrucție și costul de eliminare a uzurii fizice recuperabile (se aplică pentru elemente cu viață scurtă, respectiv pentru elemente cu viață lungă).

Neadekvarea funcțională recuperabilă - reprezintă o pierdere în valoare, datorită deficiențelor de concepție sau proiectare a clădirii, de schimbările în timp referitoare la aspectul clădirii, de materialele sau standardele de construcții.

Neadekvarea funcțională nerecuperabilă - în general, se regăsește în supra-dimensionări, inadecvare de stil și/sau de instalații, inclusiv facilități tehnice.

Deprecierea externă (economică) - poate fi temporară și presupune diminuarea utilizării unei clădiri datorită unor influențe negative din mediul extern al clădirii; de obicei este nerecuperabilă.

Durata de viață economică este perioada de timp în care construcția contribuie la valoarea proprietății imobiliare. Calculul deprecierei s-a realizat ca raport, vârstă efectivă / durată de viață utilă, multiplicat cu costul de înlocuire brut.

În urma aplicării metodei, deprecierea fizică a construcției a fost estimată la 48%, cea funcțională la 0%, iar deprecierea externă, de asemenea, la 0%.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Aplicarea metodei presupune analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietăți acolo unde există o piață activă a închirierilor.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data

estimării valorii impozabile. În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

În urma informațiilor obținute de către evaluator referitor atât la nivelul chiriilor percepute de către proprietarii chirișilor pentru imobile similare cât și a ofertelor de vânzare a unor proprietăți având aceeași destinație putem concluziona :

1. Nivelul chiriilor percepute se situează în jurul valorii de:

5 - 14 euro/mp/lună în zona analizată. Exemple:

- <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDf6NKm.html> 9 euro/ mp Su- 100 mp Tel : 0744 242 212 . – Ovidiu
- <https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-50-mp-ultracentral-targu-frumos-IDfqISY.html> Su=50 mp, 6euro/mp Tel: 072 897 8900
- <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-220-mp-de-inchiriat-oras-targu-frumos-langa-agroland-IDdBot9.html> 7 euro/mp -220 mp tel 072 897 8900

2. Prețurile de vânzare a terenurilor libere din zona analizată variază între 35 - 40 euro/mp

Ținând cont că în clădirea policlinicii există un spațiu similar închiriat la 8 euro/mp/lună,

$$\text{VNB} = 8 \text{ euro/mp} * 31 \text{ mp} * 12 \text{ luni} = 2976 \text{ euro/ an}$$

Considerăm :

- influența gradului de neocupare : 10 % = 297 euro/an (2)
- cheltuieli anuale (impozite, curatenie) = 200 euro/an (3)

Unde VNB = venit net brut

$$\text{VNE (venit net estimat)} = 2976 \text{ euro} - 297 \text{ euro} - 200 \text{ euro} = 2\,479 \text{ euro/an}$$

Vom lua în considerare o rata de capitalizare de 10 % (RCB=10 %)
În acest caz , valoarea proprietății analizate- compusă din imobil si teren aferent este de :

$$\text{V proprietate} = 2479 / 0,10 = 24\,790 \text{ euro}$$



Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor

Valorile rezultate în urma aplicării abordărilor de evaluare selectate sunt următoarele:

- ◆ abordarea prin piață (teren) - 800 *euro*
- ◆ abordarea prin venit - 24 790 *euro*
- ◆ abordarea prin cost – 18 254 *euro*

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.**

Adecvarea

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, în privința scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate, dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării, este ***metoda capitalizării venitului*** în cazul abordării prin venit. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei, criteriul cantității și calitatea informațiilor.*

5.2. Concluzii asupra valorii

Pe baza atât a informațiile deținute (cantitatea și calitatea acestora), a adecvării abordărilor prezentate, cât și a *principiului prudenței* adecvat scopului evaluării, valoarea rezultată este :

24 790 EURO

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este *abordarea prin venit*, în urma aplicării căreia valoarea de piață proprietății a fost estimată la (rotunjit):

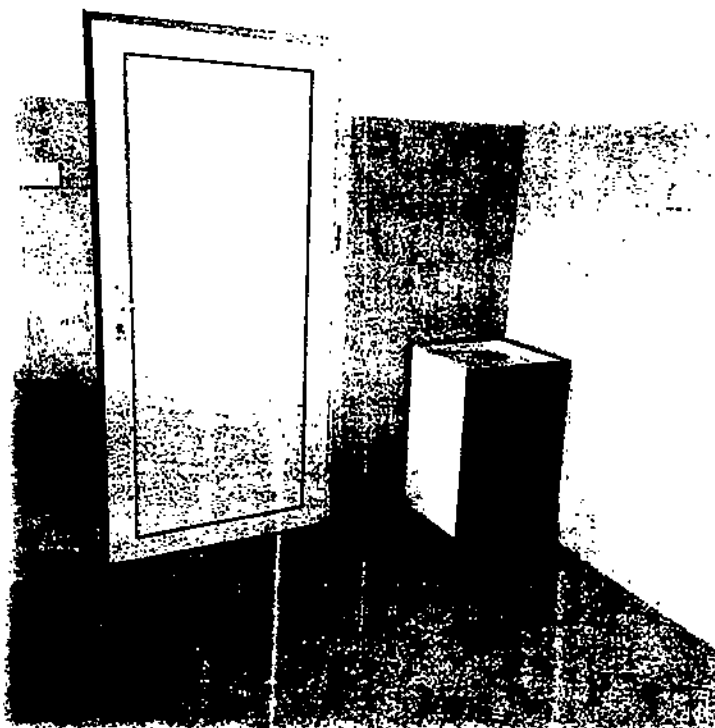
24 790 EURO, echivalentul a 122 680 RON.

S-a aplicat cursul valutar de 4,9488 LEI/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 29.12.2021.



Capitolul VI. ANEXE

Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății

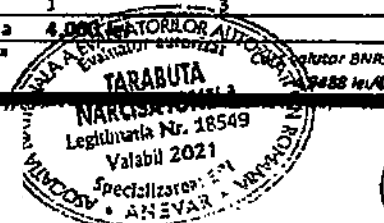




Anexa nr.2 - Tabel - Analiza prin piață

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafața (mp)	27,08 mp	1000 mp	500 mp	1780 mp	2537 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		23,00 €/mp	20,00 €/mp	30,90 €/mp	19,00 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-2,3 €/mp	-2,0 €/mp	-3,1 €/mp	-1,9 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		21 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Str. Petru Rareș	str. Petru Rareș	str. Petru Rareș 96D	str. Tudor Vladimirescu, nr. 22	str. George Costăscu
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Quantum ajustare (%)		20%	20%	10%	40%
Quantum ajustare (€/mp)		4 €/mp	3,6 €/mp	2,8 €/mp	7 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		25 €/mp	22 €/mp	31 €/mp	24 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFAȚA (mp)	27,08 mp	1000 mp	500 mp	1780 mp	2537 mp
Quantum ajustare (%)		0%	5%	0%	-5%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	1,1 €/mp	0,0 €/mp	-1,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat
Quantum ajustare (%)		0%	-5%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	-1,1 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	panta
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	-1 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	energie/apă/canal/gaz	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g
Quantum ajustare (%)		0%	5%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	1,1 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata, d - 23 m	regulata, d - 18 m	regulata, d - 20,5 m
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	5%	0%	-10%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	1,1 €/mp	0,0 €/mp	-2,4 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		25 €/mp	23 €/mp	31 €/mp	22 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		24,84 €/mp	22,68 €/mp	30,59 €/mp	21,55 €/mp
Ajustare totală brută absolută	(€)	4,1 €	6,8 €	2,8 €	9,2 €
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	20%	38%	10%	54%
Numărul de ajustări	(buc.)	1	4	1	3
VALOARE DE PIATA*		30,60 €/mp	800 €	echivalent a	4.000 €

*Conform 81V/530/art. 53, selecția condusă asupra valoare este determinată de proprietatea imobiliară (Co.C), care este cea mai apropiată de valoarea reală, ținând seama de condițiile de teren și de suprafața terenului care a avut efectul celor mai multe ajustări.



Anexa nr.3 - Anunțuri din piață

Comparabila 1

homeZZ.ro

Vanzari | Proprietate | Servicii | Parteneri | Contact

+40755 100 000

Terenuri
Vanzare
Targu Frumos

Mai multe filtre

23 EUR

Galerie Descriere Cerere vizionare Localizare Contact

VANZARI Teren, 3500 m²
Teren 500/1000 mp

2281627

driftagine

Giovini

GIOVINI IMMOBILIARE

Comparabila 2

Teren de vânzare

20 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / Intravilan Intravilan Suprafata utilă 44 000 m²

Descrizione

Vând teren intravilan în Tg. frumos . Terenul este situat pe strada Petru Rareș nr 96d . Se vând parcele 500 și 1000 m. Utilitat (apa,gaz,curen)

Symptoms:



075 426 2016



Comparabila 3

[Contul meu](#)
[Favorite](#)
[Agenti](#)
[Adauga agent](#)

[Toate judetele](#)
[Toate categoriile](#)

[Comenzi](#)
[Promoade](#)
[De vanzare](#)
[Termin de vanzare](#)
[Termin incalzire](#)

Teren intravilan

1500 m² Teren intravilan

55 000 EUR

0726297285

Descriere

Teren intravilan 1500 mp cu utilitati necesare si. Tudor Vladimirescu nr 22 situat la aproximativ 500m de pe la apropiem-nara loc. Targu Frumos. ad. 1000

11/2011

Comparabila 4

Teren Targu Frumos

15 €

[PROMOVEAZA](#) [REACTUALIZEAZA](#)

Persoana fizica

Extravilan / intravilan intravilan

Suprafata utila 2537 m²

Descriere

Parcela compacta de teren 2537 mp pe strada George Costac in localitatea Targu Frumos

TOATE UTILITILE la poarta: acces drum asfaltat, canalizare, apa, curent electric, gaze naturale

Poate fi utilizat pentru constructie casa sau teren agricol

NU SE VINDE PARCELAT!

15 € / mp

0726297285

0726297285

[Raporteaza](#)



Persoana Fizica



072 299 2885



Anexa nr. 4 – Abordarea prin cost – metoda costului de înlocuire

~~CONFIDENTIAL~~

RAPORT DE EVALUARE nr. 33

Beneficiar raport: UAT TARGU FRUMOS Destinatari: UAT TIRGU FRUMOS
Proprietate Evaluata: Cabinet pneumologie
IASI, TARGU FRUMOS, Str. Petru Rareș, nr. 58, et.1, spațiul 14+15+16

Data evaluării: 29.12.2021 / Curs la data evaluării: 4,949 lei/EUR
Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manoperă: 0,985 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad salaric: 8

FISA NR. 1 - CABINET PNEUMOLOGIE

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	88LOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizată pe diafragme de beton armat, planșea de beton și fațade prefabricate		mpAd	B	44,91	1.214,10	64.525,23	100,00	54.525	0	1	39
2	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tapetarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tapetarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), falanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuile tip atrop)		mpAd	B	44,91	1.432,39	84.328,63	100,00	64.329	0	1	35
3	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti siabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	B	44,91	84,12	3.777,83	100,00	3.778	0	1	40
4	INCCONV4E	Incalzire cu convector radiatoare la bloc de tip P+4E+subsol tehnic		mpAd	B	44,91	133,19	5.981,56	100,00	5.982	0	1	40
5	LAVWC4E	Lavuar+WC (obisnuita)		ansamblu	B	1	1.606,24	1.606,24	100,00	1.606	0	1	41
6	CAMASUIRE PLUMB			MP	B	45,79	500,00	22.895,00	100,00	22.895	0	0	0
TOTAL FISA										153.114	0	0	0

Note:

- Cost unitar de nou indexat al corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte și în qetaiogi, iar rezultatul este indicat în tabelul de actualizare aferent datel evaluării și corectat cu coef.pl.dist.transp. și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabilii la data evaluării



Calculul Deprecierii fizice prin metoda Varsta efectiva durata de viata utilă												Depreciere	
r.cr	Subsistem	COD	An Eval	PIF	CIB	Durata de viata	Uzura fizica	Cost Ren	Nr. ani echiv	Varsta efectiva		lei	%
0	1		2	3	4	5	6	7	8	9		10	11
1	Structura de rez	8BLOC4E	2021	1980	54525,00	100	545,3	0	0	41		22355	41
2	Finisaje	FOBFS4E	2021	1980	64328,00	70	919,0	0	0	41		37678	59
3	Instalatii electrice	ELINGR4E	2021	1980	3778,00	35	107,9	0	0	41		4426	117
4	Instalatii sanitare	LAVWC4E	2021	1980	5982,00	45	132,9	0	0	41		5450	91
5	Instalatii termice	INCCON4E	2021	1980	1606,00	35	45,9	0	0	41		1881	117
	Camasure		2021	2013	22895,00	70	327,1	0	0	8		2617	11
					153114,00							74407	41



Anexa nr. 5 - Exemple anunțuri închiriere spații – abordarea prin venit

Postat 22 decembrie 2021

De inchiriat spatiu comercial 50 mp ultracentral Targu Frumos

1 483 lei

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 50 m²

Descriere

De Inchiriat spatiu comercial 50 mp ultracentral oraș Târgu Frumos.

Spațiul este dotat cu centrala termică și toate utilitățile, pardoseala din gresie dispune și de toaleta izolată exterioară polistiren.

Situat în spate la Cec BANK Târgu Frumos.

ID: 228014112 Vizualizări: 743 Raportează

Ads
pe OLX din octombrie 2012
Este online acum

072 897 8900

Postat 04 ianuarie 2022

Spatiu de Inchiriat!

44 lei

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 100 m²

Descriere

Inchiriem spatiu situat într-o zona cu potențial, aflat în apropierea policlinicii și a grădiniței!

100mp

ID: 223266238 Vizualizări: 1469 Raportează

Ovidiu
pe OLX din august 2017
Activ azi la 09:24

074 424 2212

Spatiu comercial 220 mp de inchiriat oras Targu Frumos langa Agroland

7 € Prețul e negociabil

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 220 m²

Descriere

PROPRIETAR

Detinem spatiu comercial pentru inchiriere intr-o zona cu vad excelent, adresa este strada Buznei nr 4, oras Targu Frumos, Jud. Iasi, avand o buna pozitie in cadrul zonei centrale a orasului.

Amplasament si acces:

Zona prezinta avantajul de a avea o conexiune excelenta la mijloacele de transport public, cu 2 statii microbuz, ce conduc la satele situate in jurul orasului, de asemenea in vecinatatea garii si autogarilor din oras, cu diverse magazine, depozite, fabrici aflate in zona. Amplasarea beneficiaza de acces rapid catre drumul european E583, fiind situat la circa 50m.





ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Str. Cuza Vodă, nr. 67, cod 705300,
Târgu Frumos – Iași – România
Telefon: 0232-710906; Fax 0232-710330, int. 102
Internet: www.primariatgfrumos.ro
Email: secretariat@primariatgfrumos.ro

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. *27.01.2022*

CAIET DE SARCINI –CADRU

privind aprobarea scoaterii la licitație publică în vederea concesiunii cabinetului medical înscris în cartea funciara nr. 60219-C2- U41, situat în strada Petru Rares, nr. 58, orașul Târgu Frumos, din incinta Policlinicii Orașului Târgu Frumos "Dr. Titu Scântee",

- 2022 -
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS

Informații generale privind concedentul:

Orașul Târgu Frumos, cu sediul în orașul Târgu Frumos, strada Cuza Vodă nr. 67, cod fiscal 4541068, tel: 0232/710906 , fax 0232/710330, E-mail: secretariat@primariatgfrumos.ro

Cadrul legal

- Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

Forma licitației

Licitația se va desfășura în conformitate cu prevederile Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ și a Hotărârii nr. 884 din 3 iunie 2004 (*actualizata*) privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

Forma licitației aleasă de către proprietarul Orașul Târgu Frumos este licitație publică deschisă, în conformitate cu prevederile Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

Procedura de licitație:

Acste acte se vor depune la registratura Primăriei Orașului Târgu Frumos până la data de, ora ⁰⁰, odată cu cererea de participare .

Locul, data și ora de desfășurare:

Licitația publică deschisă se va ține în Sala Mare a Primăriei Orașului Tg. Frumos în data de, ora ⁰⁰.

În vederea participării la licitație participantul trebuie să achite:

- garanția de participare la licitație va fi în sumă de 10% din valoarea totală a redevenței pentru primul an, pentru imobilul pentru care solicită participarea la licitație, respectiv cabinetelor medicale înscrise în Cartea Funciara nr. 60219-C2-U41- situat la etajul nr. I, din cadrul Policlinicii orașului Târgu Frumos, str. Petru Rareș, nr. 58;
- Contravaloarea caietului de sarcini aferent licitației în sumă de 10 lei;
- Chitanță reprezentând taxa de participare -50 lei.

Pot depune oferte persoane fizice române sau străine care îndeplinesc condițiile de eligibilitate.

CAP.I. OBIECTUL LICITAȚIEI

Licitația este organizată în vederea concesionarii cabinetelor medicale înscrise în Cartea Funciara nr. 60219-C2-U41- situat la etajul nr. I, din cadrul Policlinicii orașului Târgu Frumos, str. Petru Rareș, nr. 58.

Cabinetul medical care face obiectul licitației sunt proprietate privată a orașului Târgu Frumos, conform H.C.L. nr. 65/15.12.2004, înregistrate în inventarul bunurilor din domeniul privat, nr. inventar 2120477487.

Imobilele menționate mai sus, prezentate în Anexa 1 la prezentul Caiet de Sarcini, vor fi utilizate **doar în scopul desfășurării de activități medicale**, potrivit Hotărârii nr. 884 din 3 iunie 2004 (*actualizata*) privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

MOTIVAȚIA LICITAȚIEI

Pentru concesionarea cabinetelor medicale înscrise în Cartea Funciară nr. 60219-C2-U41- situat la etajul nr. 1, din cadrul Policlinicii orașului Târgu Frumos, str. Petru Rareș, nr. 58, va fi organizată **licitație publică**.

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun concesionarea unor bunuri – imobile (cabinete medicale) din proprietate privată a Orașului Târgu Frumos, prin licitație publică deschisă sunt următoarele:

Având în vedere prevederile:

- art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, *"privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului"*, potrivit alin (6) *"Consiliile locale hotărăsc vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii"* ;
- art. 139 alin. (2) lit. g) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, *"hotărăsc privind administrarea patrimoniului"* ;
- Hotărârii nr. 884 din 3 iunie 2004 (*actualizata*) privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;
- exploatarea eficientă a bunurilor – imobile (cabinete medicale);
- dezvoltarea echilibrată și durabilă a orașului;
- creșterea veniturilor la bugetul local, atragerea de fonduri suplimentare;
- evitarea degradării factorilor de mediu.

Concesionarul va trebui să asigure o folosire cât mai judicioasă a cabinetului medical, cu respectarea prevederilor legale în vigoare de protejare a mediului.

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului și P.S.I.

Cap.II. CONDIȚIILE LICITAȚIEI PRIVIND CONCESIONAREA

Cabinetul medical proprietate privată a Orașului Târgu Frumos, se concesionează **doar în scopul desfășurării de activități medicale**.

Este interzisă subconcesionarea și/sau cesiunea totală sau parțială, în vreun fel și/sau în orice formă, a contractului de concesiune și/sau a folosinței, sub orice formă, a bunului ce face obiectul concesiunii.

În cazul în care cabinetul medical nu va fi folosit conform prevederilor prezentului caiet de sarcini, contractul de concesiune se desființează de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere fără nici o altă formalitate prealabilă și intervenția instanței de judecată.

La încetarea contractului de concesiune, indiferent de motivul încetării, concesionarul va preda concedentului bunul de retur, respectiv bunul imobil identificat la alin. 1 din Cap. I., liber de orice sarcini.

Procedura de licitație:

Aceste acte se vor depune la registratura Primăriei Orașului Târgu-Frumos până la data de, ora ⁰⁰, odată cu cererea de participare .

Locul, data și ora de desfășurare:

Licitația publică deschisă se va ține în Sala Mare a Primăriei Orașului Tg. Frumos în data de, ora ⁰⁰.

În vederea participării la licitație participantul trebuie să platească:

- garanția de participare la licitație va fi în sumă de 10% din valoarea totală a redevenței pentru primul an, pentru imobilul pentru care solicită participarea la licitație, respectiv cabinetelor medicale înscrise în Cartea Funciara nr. 60219-C2-U41- situat la etajul nr. 1, din cadrul Policlinicii orașului Târgu Frumos, str. Petru Rareș, nr. 58

- Contravaloarea caietului de sarcini aferent licitației în sumă de 10 lei;

- Chitanță reprezentând taxa de participare în valoare de 50 lei.

Nicio oferta nu va fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare. Garanția de participare se constituie prin depunerea la casieria autorității contractante, în cuantumul precizat, până la data și perioada prevăzută în documentația de atribuire.

Garanția de participare se pierde de către ofertantul declarat câștigător dacă acesta își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau dacă acesta refuză să semneze contractul în perioada de valabilitate a ofertei.

Garanția de participare se restituie ofertanților declarați necâștigători după semnarea contractului cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare, dar nu mai târziu de 15 zile lucrătoare de la data desfășurării licitației publice.

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

Concedentul va publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe site-ul Primăriei Oraș Târgu Frumos, respectiv www.primariatgfrumos.ro. De asemenea, anunțul de licitație va fi afișat la avizierul Orașului Târgu Frumos.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. Concedentul va asigura obținerea documentației de atribuire de către orice persoană interesată care înaintează o solicitare în acest sens.

Punerea la dispoziție, oricărei persoane interesate care a înaintat o solicitare în acest sens, a unui exemplar din documentația de atribuire se va face pe suport hârtie, contra cost (10 lei/exemplar caiet sarcini/persoană interesată).

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Concedentul va răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu va depăși 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Concedentul va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificarea respectivă.

Concedentul va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul de a respecta termenul prevăzut la alineatul anterior, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care în perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limita de depunere a ofertelor.

ELEMENTE DE PRET

Prețul de pornire a licitației organizate în vederea concesiunii cabinetului medical identificat la art. 1 din prezenta hotărâre se va stabili în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. 2022 și a Raportului de evaluare înregistrat cu nr. 26.399/18.01.2022, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 18549- ing. Narcisa Tarabuta, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre, pentru cabinetul medical înscris în Cartea Funciară nr. 60219-C2-U41- situat la etajul nr. 1, ce a fost întocmit în conformitate și pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare și metodologia recomandată de A.N.E.V.A.R., de 185,63 lei/mp/an conform tabelului de mai jos :

Nr.C.F. cabinet crt.	medical		Denumire spațiu	Suprafață spațiu - mp	Cotă indiviză spații comune-mp	Cotă indiviză teren - mp	Nivelul minim al redevenței lei/mp/an
1	60219-C2-U41	Etajul I	Cabinet medical	31,47	23,68	5,38	185,63

Pentru suprafața ce reprezintă cotă indiviză spații comune și cotă indiviză teren redevența va fi la același nivel cu redevența aferentă spațiului medical rezultată în urma licitației .

Plata concesiunii se va face anual, poate fi plătită anticipat pentru întregul an – la începutul anului – sau în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie inclusiv, la casieria Biroului de Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Tg.Frumos sau prin virament în contul RO75TREZ40821A300530XXXX.

Redevența anuală va fi indexată conform ratei inflației .

Pentru neplata la termen a sumelor datorate din derularea contractului de concesiune se percep majorări de întârziere în procent de 1% din cuantumul obligațiilor principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la stingerea integrală a obligațiilor principale datorate.

În cazul în care se constată întârzieri mai mari de 6 luni la plata redevenței, atunci contractul de concesiune se reziliază de plin drept fără a fi necesară vreo altă formalitate și/sau intervenția instanțelor judecătorești (pact comisorii expres).

Câștigător al licitației va fi desemnat ofertantul care oferă redevența cea mai mare.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

Contractul de concesiune se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicărilor.

Nesemnarea de către adjudecatar a contractului de concesiune în termenul stabilit duce la pierderea dreptului de a beneficia de concesiune și la pierderea garanției de participare, iar imobilul va fi disponibilizat pentru a fi scos ulterior la licitație.

Neacceptarea caietului de sarcini și a criteriilor de atribuire duce la excluderea ofertantului din procedura de atribuire.

Orice participant la procedura de licitație are dreptul de a formula contestație împotriva hotărârilor comisiei de evaluare.

Contestația se depune, sub sancțiunea decăderii, în termen de 3 zile de la comunicarea oricărei hotărâri a comisiei de evaluare sau a rezultatului procedurii de atribuire.

Procedura de atribuire se suspendă pe perioada soluționării contestației.

Toti ofertanții implicați în procedura de atribuire vor fi anunțați în scris în ziua primirii contestației.

Contestația se soluționează de concedent în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii acesteia.

Soluția dată în urma contestației se comunică tuturor participanților la procedura de atribuire.

Hotărârea luată de concedent ca urmare a analizei contestației poate fi atacată de cei interesați potrivit normelor de drept.

În cazul respingerii contestației, procedura de atribuire se finalizează prin încheierea contractului.

În cazul în care contestația este admisă, concedentul, indiferent de motive, va anula procedura de atribuire aflată în curs, urmând a se organiza o nouă licitație.

Cap. III. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. Obiectul concesiunii

Licitația este organizată în vederea concesiunii cabinetului medical înscris în Cartea Funciara nr. 60219-C2-U41, situat la etajul nr. 1, din cadrul Policlinicii orașului Târgu Frumos, str. Petru Rareș, nr. 58, Anexa 1, situat în intravilanul orașului Târgu Frumos, conform tabelului de mai jos:

Nr. crt.	Nr. C.F. cabinet medical		Denumire spațiu	Suprafață spațiu - mp	Cotă indiviză spații comune-mp	Cotă indiviză teren - mp	Valoare cabinet medical
1	60219-C2-U31	parter	Cabinet medical	31,47	23,68	5,38	122.680,00

Cabinetul medical care face obiectul licitației este **proprietate privată a orașului Târgu Frumos**, conform H.C.L. nr. 65/15.12.2004, înregistrate în inventarul bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Frumos. Cabinetul medical care face obiectul licitației nu deține obiecte de inventar sau mijloace fixe în interior.

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

2. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii cabinetului medical identificat la alin. 1 din Cap. I., este de **21 ani** de la data semnării contractului de concesiune, *cu posibilitatea încetării anticipate a valabilității contractului în cazul în care interesul public național sau local o va impune.*

La expirarea termenului stabilit prin prezentul contract, acesta se poate prelungi prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Se interzice concesiionarului subconcesiunarea, închirierea, comodatarea, în tot sau în parte, unei terte persoane, a spațiilor care fac obiectul contractului de concesiune.

Schimbarea destinației spațiilor medicale după concesiunare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune.

Cap. IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Elaborarea și prezentarea ofertelor

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

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

Perioada de valabilitate a ofertei este de **60 zile**, calculate de la data deschiderii ofertelor.

Oferta se depune la sediul orașului Târgu Frumos, strada Cuza Voda nr. 67, până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație. Ofertele vor fi depuse direct la secretariatul Primăriei orașului Târgu Frumos, nefiind acceptate ofertele transmise prin scrisoare recomandată și/sau prin curier și/sau în altă modalitate decât depunere directă.

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

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

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

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertanții depun ofertele lor într-un plic sigilat, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în "Registrul Oferte", precizându-se data și ora depunerii.

Documentele necesare și obligatorii participării la licitație publică sunt:

A. pentru persoane juridice:

(1) copii de pe Certificatul de Înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe Actul Constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală, documentele Cabinetului medical Individual (după caz) din care să rezulte ca autorizați, ce desfășoară activități medicale;

(2) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de Biroul Impozite Taxe Locale și A.N.A.F. – Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele în original;

(3) declarația reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire) și taxa de participare, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;

(5) acte doveditoare, respectiv chitanța sau ordinal de plată care atestă achitarea contravalorii garanției de participare, în copie ;

(6) procură pentru persoanele împuternicite să participe la licitație(Formularul nr.2) ;

(7) cerere tip de participare la licitație (Formularul nr.1) ;

(8) scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – OPIS ;

(9) acte doveditoare privind calitățile și capacitatea ofertantului (diplome, certificate, atestate, autorizații, etc.)

(10) Formularul nr.3 - Informații generale

(11) Formularul nr.4 - Formular de ofertă

(12) Declarație pe propria răspundere- în formă autentică (notarială), din care să rezulte că în cazul adjudecării licitației, în calitate de concesionar, va executa lucrări de amenajare a imobilului pe cheltuiala proprie, potrivit destinației acestuia, conform standardelor în vigoare, fără prezenții de recuperare a sumelor cheltuite în acest sens

B. pentru persoane fizice:

(1) copie de pe actul de identitate ;

(2) copie de pe autorizația de liberă practică eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz ;

(3) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de Biroul Impozite Taxe Locale și A.N.A.F. – Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele în original;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), taxa de participare, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;

(5) acte doveditoare, respective chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea contravalorii garanției de participare, în copie ;

(6) procură legalizată de la Notar public, pentru persoanele fizice participante la licitație reprezentate de mandatar ;

(7) declarație din care să rezulte că persoana fizică nu se află în reorganizare judiciară sau faliment ;

(8) scrisoare de înaintare (formularul nr.1)

(9) scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – OPIS

(10) acte doveditoare privind calitățile și capacitatea ofertantului (diplome, certificate, atestate, autorizații, etc.)

(11) Formularul nr.3 - Informații generale

(12) Formularul nr.4 - Formular de ofertă

(13) Declarație pe propria răspundere- în formă autentică (notarială), din care să rezulte că în cazul adjudecării licitației, în calitate de concesionar, va executa lucrări de amenajare a imobilului pe cheltuiala proprie, potrivit destinației acestuia, conform standardelor în vigoare, fără prezenții de recuperare a sumelor cheltuite în acest sens

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – OPIS;

b) O fișă cu informații privind ofertantul, însoțită de copia cărții de identitate și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

c) O fișă cu informații privind ofertantul persoană juridică, însoțită de copia certificatului de înregistrare, de copia cărții de identitate a reprezentantului legal, de un certificat constatator (original) emis de ORC cu toate datele de identificare ale persoanei juridice, o declarație de participare, semnată și stampilată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, pentru ofertanții, precum și de copii după orice alte acte din care să rezulte autorizarea persoanei juridice pentru desfășurarea activităților propuse în imobilul care face obiectul licitației și al concesiunii.

d) Acte doveditoare privind calitățile și capacitatea ofertantului (diplome, certificate, atestate, autorizații, etc.)

e) Acte doveditoare privind intrarea în posesie a caietului de sarcini.

h) Dovada achitării garanției de participare la licitație (prin depunerea sumei în numerar la casieria orașului Târgu Frumos) sau ordinal de plată care atestă achitarea contravalorii garanției de participare

- g) Dovada achitării taxei de participare
- h) Certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor, privind achitarea la zi a tuturor taxelor la bugetul local, precum și la bugetul de stat.
- i) Cazier fiscal eliberat pe numele persoanei fizice ofertant sau pe numele persoanei juridice ofertant și pe numele reprezentanților legali persoane fizice,

Cuquantumul garanției de participare va fi în suma de 10 % din valoarea totală a redevenței pentru primul an a imobilului pentru care solicită participarea la licitație.

Plicul interior va conține Formularul de ofertă –Formularul nr.4.

Pe acesta se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată, pentru deschiderea lor.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

NOTA: Dacă un ofertant participă la licitarea mai multor spații, este obligatoriu să facă dovada constituirii garanției de participare pentru fiecare spațiu medical .

2. CRITERII DE CALIFICARE ȘI SELECȚIE

Criteriile de calificare sunt următoarele:

- Certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor, privind achitarea la zi a tuturor taxelor la bugetul local, precum și la bugetul de stat, respectiv lipsa datoriilor la bugetul de stat și la bugetul local.
- Cazier fiscal,
- Ofertantul trebuie să aibă în cadrul obiectelor de activitate aprobat activitate medicală- **în vederea desfășurării de activități medicale** (documente/autorizații de funcționare eliberate de autoritățile competente din care să rezulte că are ca obiect de activitate furnizarea de servicii medicale în specialitatea)
- Să nu aibă datorii la bugetul de stat și la bugetul local.

3. CRITERII DE ATRIBUIRE A OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în documentația de atribuire - Nivelul redevenței: 100 puncte

Cap. V. LICITAȚIA

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie depunerea a cel puțin 2 oferte valabile.

Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să îndeplinească condițiile cerute.

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

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

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de selecție și calificare prevăzute mai sus.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de calificare și selecție, secretarul acesteia întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de calificare și selecție și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Primarului oraș Târgu Frumos.

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

Raportul prevăzut se depune la dosarul concesiunii.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare concedentul o transmite ofertanților vizați. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Determinarea ofertei câștigătoare

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire, respectiv **prețului cea mai mare.**

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

Anunțul de atribuire se afișează la sediul concedentului și pe site-ul Primăriei Oraș Târgu Frumos

Cap.VI.

1. Încheierea contractului de concesiune

Contractul de concesiune se încheie în maxim 30 zile de la data adjudecării, conform modelului cadru.

Contractul de concesiune cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

În termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, suma rezultată din aplicarea procentului de 50% asupra obligației de plată datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an întreg de activitate, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 10/29.01.2015.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

2. Efectele contractului de concesiune

A) Drepturile și obligațiile concesionarului

Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de concesiune.

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

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a imobilului ce face obiectul concesiunii.

Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele stipulate.

Concesionarul este obligat să achite contravaloarea utilităților (apă curentă, energie electrică, gaze naturale, salubritate, etc.).

Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat după expirarea contractului de concesiune, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate și care au devenit imobile prin destinație și/sau încorporare (conform art. 537 și 538 Cod civil), cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

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

La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingerea termenului, excluzând forta majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarea bunului proprietate privată- Cabinet medical, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

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

B) Drepturile și obligațiile concedentului

Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului transmisă cu cel puțin 48 ore înaintea verificării.

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

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

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

3. Modificarea contractului

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

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

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

4. Încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

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

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

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

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

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

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

g) în cazul în care titularul concesiunii nu respectă destinația pentru care a încheiat contractul de concesiune;

h) schimbarea destinației imobilului (cabinet medical), după concesiune, fără acordul expres și prealabil al concedentului, atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

j) în cazul în care titularul spațiului - nu mai desfășoară activitatea medicală

Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat la expirarea contractului de concesiune, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

Cap. VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

Cap. VIII. FORȚA MAJORĂ

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

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 10 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Dacă în termen de 30 de zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune – interese.

Cap. XI. NOTIFICĂRI

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

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

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

Notificările verbale nu se iau în considerare.

Cap. X. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZAREA CĂILOR DE ATAC

LITIGII

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

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de apel, conform prevederilor legale.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- **au fost adjudecatarii unei licitații anterioare și nu au încheiat contractul câștigat cu Primaria Orașului Târgu Frumos.**
- **au datorii bugetare față de Primăria Orașului Târgu Frumos.**
- **au datorii la bugetul de stat.**
- **Sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.**

IMPORTANT

PREZENTUL CAIET DE SARCINI SE CONSTITUIE ANEXĂ LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE, ÎNCHEIAT ÎNTRE ORAȘUL TÂRGU FRUMOS ȘI CÂȘTIGĂTORUL IMOBILULUI (CABINET MEDICAL) SCOS LA LICITAȚIE.

Compartimentul Administrarea Patrimoniului

Consilier juridic Enea Gabriel

Insp. superior Musteață Maricica