

CONSILIUL JUDEȚEAN TELEORMAN

HOTĂRÂRE

privind: aprobarea închirierii prin licitație publică, a unui spațiu situat în imobilul Centrul de Sănătate „Regele Carol I” Deparați, aflat în proprietatea publică a județului Teleorman, precum și a Raportului de evaluare, prețului minim de pornire a licitației, duratei închirierii și a documentației de licitație

Consiliul Județean Teleorman, întrunit în ședință ordinară, conform prevederilor art. 94 alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- expunerea de motive nr. 10993 din 17 octombrie 2017 a vicepreședintelui Consiliului Județean Teleorman, dl Piper Savu Florin;
- raportul comun de specialitate nr. 10994 din 17 octombrie 2017 al Direcției Dezvoltare Locală și Direcției Economice, Buget-Finanțe, privind aprobarea închirierii prin licitație publică, a unui spațiu situat în imobilul Centrul de Sănătate „Regele Carol I” Deparați, proprietate publică a județului Teleorman, precum și a Raportului de evaluare, prețului minim de pornire a licitației, duratei închirierii și a documentației de licitație;
- Raportul de evaluare, înregistrat la Consiliul Județean Teleorman sub nr. 10317/28.09.2017;
- rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate pe principalele domenii de activitate ale Consiliului Județean Teleorman;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Teleorman nr. 35 din 27 februarie 2008 privind aprobarea Regulamentului pentru organizarea licitațiilor în vederea închirierii bunurilor proprietate publică sau privată a județului Teleorman;
- prevederile art. 69 alin. (1) lit. (c) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Județean Teleorman, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Teleorman nr. 80 din 30.05.2016;
- prevederile art. 14 alin. (1), art. 15 și art. 16 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 80 alin. (3) din Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 269 alin. (6) și art. 292 alin. (2) lit e) din Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 91 alin. (1) lit. c), alin. (4) lit. a), art. 98 coroborat cu art. 45 alin. (3) și art. 123 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul dispozițiilor art. 97 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. - Se aprobă închirierea prin licitație publică a unui spațiu situat în imobilul Centrul de Sănătate „Regele Carol I” Deparați, în suprafață utilă de 57,50 m.p., aflat în proprietatea publică a județului Teleorman, pentru desfășurarea de activitate medicală, conform anexei nr. 1.

Art. 2. - Închirierea spațiului aprobat la art. 1 se va face pe o perioadă de 5 ani.

Art. 3. Se aprobă Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață și prețului minim de pornire a licitației publice de închiriere a spațiului menționat la art. 1, în valoare de 1,25 euro/mp/lună, conform anexei nr. 2.

Art. 4. - Se aprobă documentația de licitație pentru închirierea spațiului prevăzut la art. 1, conform anexei nr. 3.

Art. 5. - Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. - Vicepreședintele Consiliului Județean Teleorman, dl Piper Savu Florin, prin Direcția dezvoltare locală și Direcția economică, buget-finanțe, asigură punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.7. - Secretarul județului, prin Compartimentul Cancelarie, va comunica prezentul act administrativ autorităților și instituțiilor interesate în termenul prevăzut de lege.



CONTRASEMNEAZĂ
Secretar al județului,
jr. Silvia Oprescu

DIRECTOR EXECUTIV
ing. Păscuța Victorița

DIRECTOR EXECUTIV
ec. Melintescu Valentina

Direcția Juridică și Administrație Publică Locală

DIRECTOR EXECUTIV
jr. Ionescu Iuliana

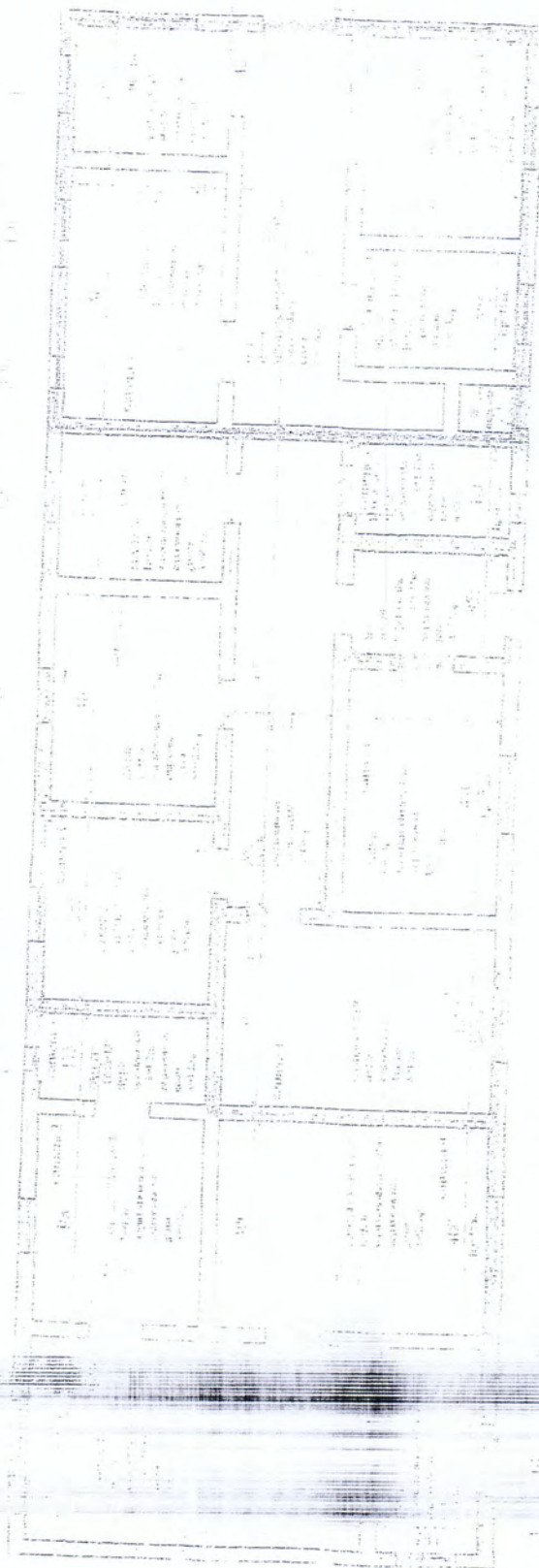
Alexandria
Nr. 151 din 31 octombrie 2017

SE CONFIRMĂ AUTENTICITATEA
PREZENTEI COPII CU ACTUL ORIGINAL
Secretarul Județului TELEORMAN
Jr. SILVIA OPRESCU

Anexa nr. 1
la Hotărârea nr. 151
din 21 octombrie 2017

PLANUL DE ÎNCALZIRE AL ÎNCĂLZITĂRII
CĂMINULUI COMUNAL DE ÎNCĂLZIT

Spații proprii pentru încălzire



**SE CONFIRMĂ AUTENTICITATEA
PREZENȚEI COPII CU ACTUL ORIGINAL**
Secretar al Județului TELEORMAN
M. ȘERVIA OPRESCU

PREȘEDINTE
Cristescu Ionel Danuț

DIRECTOR EXECUTIV
Ing. PASCU MARIANA

CONTINUTUL
Secretar Județului
TELEORMAN

DIRECTOR EXECUTIV
Căminul Comunal de Încălzit
Căminul Comunal de Încălzit

Director Județal și Administrativ Publică Locală
DIRECTOR EXECUTIV
Ing. PASCU MARIANA

RAPORT DE EVALUARE

ÎN VEDEREA STABILIRII VALORII DE PIAȚĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI UNUI SPAȚIU, SITUAT ÎN IMOBILUL CENTRUL DE SĂNĂTATE „REGELE CAROL I” DEPARAȚI, ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 57,50 M.P., AFLAT ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ A JUDEȚULUI TELEORMAN, PENTRU DESFĂȘURAREA DE ACTIVITATE MEDICALĂ

PREȘEDINTE
Cristescu Ionel Dănuț

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar al județului,

jr. Silvia Oprescu

DIRECTOR EXECUTIV
ing. Păscutu Victorița

DIRECTOR EXECUTIV
ec. Melintescu Valentina

Direcția Juridică și Administrație Publică Locală

DIRECTOR EXECUTIV,

jr. Ionescu Iuliana

SE CONFIRMĂ AUTENTICITATEA
PREZENTEI COPII CU ACTUL ORIGIN.
Secretar al județului TELEORMAN
Jr. SILVIA OPRESCU

RAPORT DE EVALUARE

pentru estimarea chiriei de piață
pentru clădirea "Pavilion administrativ, farmacie, salvare"
din domeniul public al JUDEȚULUI TELEORMAN, situată în imobilul
Centrul de sănătate "Regele Carol I" din comuna Trivale Moșteni, satul Deparați



Cap. I – INTRODUCERE

Evaluarea oricărei proprietăți imobiliare, presupune parcurgerea procesului de evaluare, etapă cu etapă, conform standardelor de evaluare aplicabile, fără diminuarea importanței care trebuie acordată analizei și cuantificării comportamentului participanților pe piață, cu toată diversitatea de factori care influențează valoarea pentru astfel de proprietăți.

Prin lege, autoritatea competentă să organizeze, să coordoneze și să autorizeze desfășurarea activității de evaluare în România este Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR sau Asociația), în calitate de persoană juridică autonomă, care funcționează ca organizație profesională de utilitate publică, din care fac parte evaluatorii autorizați.

Standardele de evaluare a bunurilor 2017 sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2016, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România.

“Aplicarea principiilor din aceste standarde la situațiile specifice va necesita exercitarea raționamentului. Acest raționament trebuie să fie aplicat în mod obiectiv și nu ar trebui să fie folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată. Raționamentul va fi exercitat având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și orice alte ipoteze aplicabile în evaluare.”¹

SEV 100 Cadrul general (IVS – Cadrul general), par. 1

Fiind entitatea care le adoptă prin lege, Asociația reprezintă singura autoritate competentă să interpreteze standardele de evaluare. Prin intermediul Consiliului director, ANEVAR comunică instituțiilor publice interesate, punctul de vedere asupra conformității cu standardele de evaluare adoptate de Asociație, a rapoartelor de evaluare realizate de către evaluatorii autorizați în condițiile legii.

1.1.Pagina de titlu

Adresa imobil

Comuna Trivalea Moșteni,
Sat Deparați

Numele și adresa clientului:

CONSILIUL JUDEȚEAN TELEORMAN

Data evaluării:

27 septembrie 2017

Numele și adresa evaluatorului:

MATEI IONEL,
Alexandria – Str. C. Brâncoveanu, nr. 50

1.2. Scrisoarea de transmitere

27 septembrie 2017

Consiliul Județean Teleorman

Referitor: RAPORT DE EVALUARE

a unei clădiri dintr-un imobil proprietate publică a județului Teleorman, situate în imobilul Centrul de sănătate "Regele Carol I" din comuna Trivale Moșteni, satul Deparați

Stimate Doamnă Președinte, Ionel Danuț CRISTESCU,

La solicitarea dvs. am efectuat o evaluare a construcției – C5, Pavilion administrativ, farmacie, salvare, amplasată pe imobilul cu număr cadastral 20375, aflat în domeniul public al Județului Teleorman, situat în intravilanul comunei Trivalea - Moșteni, satul Deparați, cu scopul de a estima valoarea de piață a construcției de la această adresă și pe această bază, estimarea valorii minime a chiriei de piață, pentru a oferi pentru închiriere, spațiile disponibile din construcție.

Chiria de piață este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2017, ca fiind „suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”. (SEV 104 – Tipuri ale valorii, para. 40.1)

Așa cum am convenit, am inspectat interior și exterior construcția la care se face referire mai sus. Detalii cu privire la constatările și analizele noastre vor fi găsite în raportul de evaluare atașat și în anexele acestuia (în mod special în Fișa de inspecție). Am descris proprietatea ca fiind construcție de utilitate publică, realizată din cărămida, cu compartimentări interioare, finisaje medii, tâmplărie interioară și exterioară, degradate (spațiile libere) cu acoperișul din tablă.

Din punct de vedere al comparabilității cu proprietăți similare de pe piață, am constatat că nu există proprietăți comparabile, cu excepția unor construcții care au fost construite și utilizate ca locuințe, cu mari deosebiri constructive, de localizări și de dimensiuni, dar în momentul actual se constată un interes investițional destul de scăzut pentru astfel de proprietăți.

Analizând informațiile disponibile din mai multe surse, calitatea și credibilitatea acestora, considerăm că abordarea prin comparații nu poate fi utilizată în acest caz, deoarece proprietatea are caracteristici mult diferite de cele ale proprietăților tranzacționate sau aflate doar în stadiul de ofertă și nu pot fi găsite comparabile în segmentul de piață de care aparține și în aria de piață locală a comunei Trivalea - Moșteni, pe o perioadă de maxim 12 luni anterioare.

Estimarea pe bază de venit ar putea oferi o informație în legătură strânsă cu piața, chiar dacă cererea de spații de închiriat este mai scăzută și potențialul de obținere a veniturilor estimate din chirii este redus.

Estimarea pe baza costului, a indicat o valoare acceptabilă pentru construcția, Pavilion administrativ, farmacie, salvare, cu suprafața construită de 279 mp.

În conținutul prezentei lucrări sunt evidențiate valorile obținute prin fiecare abordare la care am făcut referire: prin venit și prin costul de înlocuire.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de evaluare a bunurilor - 2017, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Standardele Europene de Evaluare (EVS) și a altor recomandări ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Opinia noastră privind valoarea de piață estimată, derivată din corelarea tuturor faptelor și datelor și prin analiza indicatorilor obținuți prin cele două metode de abordare: prin venit și prin cost, la data de 27 septembrie 2017 este de ~~504.000 Euro, respectiv 234.100 Lei,~~

Ținând cont de corelația care există între valoarea de piață a clădirii și valoarea lunară a chiriei care poate fi obținută prin închirierea totală sau parțială a acesteia, estimăm că nivelul minim acceptabil al chiriei pentru care se poate acorda dreptul de folosință al clădirii, să fie de 1,49 euro/mp/lună, respectiv 6,84 lei/mp/lună. Valorile menționate mai sus, includ TVA.

Valoarea în lei a fost obținută la un curs valutar de 4.5950 lei/euro, valabil la data de 22.09.2017.

Cu stimă,

Ionel MATEI



1.3. Cuprinsul

Cap. I - INTRODUCERE	2
1.1. Pagina de titlu	2
1.2. Scrisoarea de transmitere	3
1.3. Cuprinsul	4
1.4. Certificarea	5
1.5. Rezumatul concluziilor importante	6
Cap. II - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	7
2.3. Precizarea utilizării desemnate	7
2.4. Scopul evaluării care determină tipul valorii	8
2.5. Identificarea proprietății de evaluat	8
2.6. Tipul valorii și definiția acesteia	8
2.7. Data evaluării	8
2.8. Amploarea investigației	9
2.9. Natura și sursa informațiilor utilizate	9
2.10. Ipoteze generale și condiții ipotetice	10
2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
2.12. Confirmarea conformității evaluării cu Standardele Internaționale de Evaluare	11
Cap. III - PREZENTAREA DATELOR	12
3.1. Descrierea situației juridice	12
3.2. Descrierea construcției și a amenajărilor	13
3.3. Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare	13
Cap. IV - ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	17
4.1. Estimarea valorii de piață a construcției - abordarea prin cost	17
4.2. Estimarea valorii de piață a construcției - abordarea prin venit	18
4.3. Estimarea chirie de piață	20
4.4. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii	23
ANEXE - Tabel centralizator pentru calcularea costurilor de reconstrucție sau de înlocuire	25
Harta - Imobil în comuna Trivalea - Moșteni, satul Deparați	26
Fotografiile ale proprietății evaluate	27
FIȘA DE INSPECȚIE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	31
Documente de proprietate	39

1.4. Certificarea

Am realizat acest raport de evaluare pe propria mea analiză personală, imparțială și profesională. În această misiune de evaluare, am dezvoltat opinia mea, privind valoarea de piață a construcției care face obiectul acestui raport, bazat pe cele două abordări: abordarea prin cost și abordarea prin venit.

După estimarea valorii de piață a construcției, am estimat valoarea de piață chiriei, pe baza rezultatelor obținute din cele două abordări, pe care am comparat-o cu valorile de piață ale chiriei pentru construcții similare din mediul urban.

Am luat în considerare factorii care au un impact asupra valorii: factori externi din imediata vecinătate a proprietății, cu influențe pozitive și negative. Am analizat în acest raport de evaluare orice condiții nefavorabile (cum ar fi, dar fără a se limita la acestea, reparații necesare, deteriorarea, prezența unor deșeuri periculoase, substanțe toxice, condiții nefavorabile de mediu, etc.), observate în timpul inspecției proprietății în cauză sau de care am devenit conștient în timpul realizării acestei evaluări.

Nu am ascuns cu bună știință informații semnificative care ar avea influențe pozitive sau negative asupra valorii de piață rezultate din acest raport de evaluare.

Certific, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

Construcția supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator. Am efectuat o inspecție completă a zonelor interioare și exterioare ale proprietății subiect, inclusiv la toate utilitățile.

În plus, declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de construcția evaluată.

Certific că analizele, opiniile, și concluziile din Raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor - 2017 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

În aceste condiții, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul Raport de evaluare.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a imobilului identificat cu număr cadastral 20399, la data de 27 septembrie 2017, este estimată la **50.900 Euro, respectiv 234.100 lei**, astfel:

Valoare de piață Pavilion administrativ (Sc = 279 mp)	50.900 Euro	234.100 Lei
Valoarea Chiriei de piață (TVA inclus)	1,49 Euro/mp	6,84 Lei/mp
Valoarea Chiriei de piață (fara TVA)	1,25 Euro/mp	5,75 Lei/mp

Valoarea de piață a chiriei pentru construcția supusă evaluării, a fost estimată la 1,25 euro/mp/luna (valoare fără TVA), pentru suprafața utilă de 241,20 mp.

Semnătura și data certificării

Data certificării,

27.09.2017

Semnătura,


1.5. Rezumatul concluziilor importante

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea clientului, pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, construcție de utilitate publică și pentru estimarea chiriei de piață.

Proprietatea evaluată, aparține domeniului public al Județului Teleorman și este situată în comuna Trivalea - Moșteni, satul Deparați , județul Teleorman.

Proprietatea compusă din teren și construcții de utilitate publică, a fost identificată în Comuna Trivalea - Moșteni, satul Deparați , conform planului de amplasament.

Prin raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să estimeze valoarea de piață a construcției de pe imobilul identificat cu numărul cadastral 20375, la data de 27.09.2017.

Condițiile în care se formulează opinia asupra valorii de piață sunt prezentate în capitolul II – SFERA MISIUNII DE EVALUARE, subcapitolul ipoteze speciale *condiții ipotetice*.

Pentru evaluarea construcției am abordat două metode de evaluare: abordarea prin costul de reconstrucție/inlocuire și abordarea prin venit.

Abordarea prin piață nu se poate aplica pentru evaluarea acestui tip de proprietate, deoarece este o proprietate cu vârstă mare, care nu se tranzacționează curent pe piața imobiliară. În plus, apare particularitatea că terenul pe care este amplasată construcția și construcția supusă evaluării, sunt de utilitate publică, iar cererea pentru astfel de proprietăți este foarte scăzută.

Abordarea prin venit. La abordarea prin venit, am utilizat metoda ratei de capitalizare, deoarece este metoda cea mai utilizată și recomandată pentru evaluarea proprietăților rezidențiale, comerciale și de utilitate publică.

Valoarea de piață estimată prin această abordare este de 50.310 Euro, 231.200 lei.

Abordarea prin costuri a indicat o valoare de 50.900 Euro, respectiv 234.100 lei, prin deducerea din totalul costurilor de reconstrucție, a deprecierei fizice și funcționale, conform anexei de calcul nr. 1.

Valoarea de piață obținută prin cele două abordări, a fost sensibil egală, respectiv în jurul valorii de 50.000 Euro, iar în urma analizei de reconciliere am estimat valoarea de piață care a fost comunicată clientului, de 50.900 Euro, corespunzător sumei de 232.100 lei.

Cap. II - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

"Termenii de referință ai evaluării vor fi stabiliți și confirmați în scris, incluzând aspectele redată în continuare. Când se stabilesc termenii de referință ai evaluării, pentru anumite clase de active sau aplicații pot exista variații de la acest standard sau poate fi necesară luarea în considerare sau includerea unor aspecte suplimentare."¹

1- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, par.2 - cerințe

Pentru a răspunde cerințelor SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, este necesară o descriere clară și corectă a acestor termeni de referință, în concordanță cu tipul de valoare care poate fi estimat. Astfel în cadrul acestui capitol se vor face precizări cu scopul de a aduce informațiile necesare pentru a face posibilă o bună înțelegere a procesului de evaluare, de către destinatarul/utilizatorul acestui raport.

Ordinea în care sunt prezentate informațiile necesare pentru stabilirea sferei misiunii de evaluare, nu este aleatorie, ci este conformă cu succesiunea în care această problematică este expusă în conținutul SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, paragraful 2, referitor la cerințe.

Informațiile cuprinse în acest capitol sunt în concordanță cu prevederile contractului nr. 115/12.09.2017.

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul Raport de evaluare este întocmit și prezentat de:

Ionel MATEI - Evaluator, membru titular al ANEVAR,

- Legitimția 14.003,

- Specializări: Evaluarea întreprinderii (EI) și Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI).

Sunt membru ANEVAR și dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări și pentru a oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul Raportului de evaluare și nu are alt interes financiar legat de proprietate.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau potențial față de proprietatea subiect a prezentului raport de evaluare și nici un interes personal sau familial, sau influență legată de părțile implicate.

Declar ca nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

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

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul care a comandat prezentul raport de evaluare este administratorul imobilului identificat cu numărul cadastral 20375, aflată în domeniul public al județului Teleorman, CONSILIUL JUDEȚEAN TELEORMAN, cu sediul în Alexandria, str. Dunării, nr. 178.

În conformitate cu solicitarea clientului și cu înțelegerea prealabilă din faza preliminară și de inspecție a proprietății, singurul utilizator al prezentului raport este beneficiarul raportului, Consiliul județean Teleorman.

2.3. Precizarea utilizării desemnate

Întru-cât scopul acestei evaluări este de a estima valoarea de piață a construcției și de a determina pornind de la această bază, a chiriei minime lunare care se poate obține din închiriere, ținând cont de zona și utilitatea terenului și valoarea de piață a construcției.

Utilitatea acestui raport este determinată de această intenție declarată.

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

2.4. Scopul evaluării care determină tipul valorii

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, CONSILIUL JUDEȚEAN TELEORMAN, în scopul estimării valorii chiriei de piață a construcției, pornind de la valoarea de piață a clădirii cu suprafața construită de 241,20 mp, aflate în domeniul public al județului Teleorman.

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma interpretării standardelor de evaluare în vigoare, în scopul raportării financiare, garantării împrumutului, vânzării sau oricărui alt scop.

2.5. Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea care este supusă procesului de evaluare, constă în:

Construcția *Pavilion administrativ, farmacie, salvare*, se află în comuna Trivalea - Moșteni, satul Deparați, face parte din domeniul public al județului Teleorman, și este administraă de Consiliul Județean Teleorman.

Suprafața construită este de 279,00 mp, identificată cu numărul cadastral 20375 - C5, amplasată pe terenul cu o suprafață de 25.634 mp

Dreptul de administrare asupra imobilului, este deținut de JUDEȚUL TELEORMAN și este dovedit cu Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. 20375 – Trivalea Moșteni, eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Teleorman, Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Videle, la data de 1 septembrie 2017.

Dreptul de proprietate este intabulat și înscris definitiv în Cartea funciară a județului Teleorman, în conformitate cu Hotărârea de Guvern nr. 497 din 13/07/2017.

2.6. Tipul valorii și definiția acesteia

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

În conținutul SEV 100 - Cadrul general (par. 25), definiția dată tipului valorii este: *"un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori"*.

Din această definiție rezultă că numai anumite tipuri ale valorii sunt utilizate frecvent în evaluare. Unele tipuri de valoare sunt utilizate în situații speciale și în circumstanțe identificate și explicate.

În utilizarea și înțelegerea evaluărilor, de o importanță deosebită este ca tipul și definiția celui tip de valoare să fie clar enunțate și să fie adecvate cu scopul evaluării. O modificare în definiția valorii poate avea efect semnificativ asupra valorilor estimate.

Prin prezentul Raport de evaluare, *am estimat valoarea de piață și chiria de piață a proprietății imobiliare identificate mai sus*, în baza documentelor de proprietate prezentate.

*Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*¹

SEV 104 – Tipuri ale valorii, para. 40.1

Chiria de piață este un tip al valorii estimat în scopul închirierii unui activ și reprezintă rezultatul evaluării realizată în baza Standardelor de evaluare a bunurilor 2017 - SEV 630 "Evaluarea bunurilor imobile".

2.7. Data evaluării

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

Data efectivă a opiniei asupra valorii este 12 septembrie 2017.

Data raportului de evaluare este data la care a fost emis raportul de evaluare. Această dată poate fi

diferită de data emiterii opiniei asupra valorii.

Data emiterii raportului de evaluare este 27 septembrie 2017.

2.8. Amploarea investigației

Am inspectat proprietatea de evaluat la data de 12 septembrie 2017. Cu această ocazie am examinat o parte din documentele de proprietate puse la dispoziție de proprietarul imobilului care trebuie evaluat și am efectuat inspecția proprietății. Cu această ocazie am efectuat fotografierea proprietății. Am realizat un set de 40 fotografii ale proprietății.

Am realizat fotografiile din interiorul și exteriorul proprietății, pentru a putea avea o descriere a gradului de satisfacere a necesităților pentru funcționare a oricărei activități și a vecinătății. Am urmărit să văd care sunt condițiile de acces din strada principală, cum se prezintă, ca formă și îngrijire, curtea interioară și interiorul proprietății.

În zilele următoare am efectuat studiul pieței, care a constat în identificarea proprietăților situate în aceeași arie de piață.

Am studiat piața locală a județului Teleorman, fără a neglija tranzacțiile din comunele și orașele județului Teleorman, care au piețe asemănătoare, din punct de vedere al cererii, ofertei, numărului de tranzacții, proprietăți similare ca întindere, viață economică și grad de ocupare al forței de muncă, asemănătoare.

2.9. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

Sursele de informații utilizate au fost:

- Standarde de evaluare a bunurilor – 2017, aprobate de Conferința ANEVAR la data de 7 aprilie 2017,
- Ghid de studii, ediția a 3-a în limba română, București 2014 – Teoria și tehnicile abordării prin venit – Charles B. Anderson, Appraisal Institute, Chicago, IL 60606,
- Date și informații cu caracter general, privind evoluțiile economico - sociale preluate de la Institutul Național de Statistică, de pe site-ul www.insse.ro;
- Date și informații cu caracter general, privind politica monetară, istoric, curs de schimb valutar, inflație, studii și analize macroeconomice preluate de la Banca Națională a României, de pe site-ul www.bnro.ro;
- Studii, analize și prognoze macroeconomice, naționale și regionale, de pe site-urile unor bănci comerciale:
 - <http://www.unicredit-tiriac.ro/centrumedia/publicatii> și
 - <https://www.raiffeisen.ro/corporatii/expertiza/expertiza-sectoriala/petrol-si-energie/>
- Analize privind piața imobiliară, de pe site-urile următoare:
 - <http://www.darian.ro/comunicate.html>
 - <http://www.dtzresidential.ro/proprietati>
 - <http://www.tuca.ro/briefings/>
- Date și informații culese și primite direct de la client, cu ocazia inspecției proprietății, care sunt consemnate în "Fișa de inspecție a proprietății imobiliare";
- Informații de la firmele specializate și de pe internet (site-uri specializate) privind datele comparabilelor și datele tehnice utilizate în raport;
- Informații din presa locală, ziarele: *Informația de Teleorman, Teleormanul Liber*;
- Reviste și publicații de specialitate: *BurnAZ-anunțuri gratuite*;
- Motoare de căutare, anunțuri cu oferte de vânzare, cumpărare și închirieri de proprietăți imobiliare:
 - www.imobiliare.ro
 - www.ro-imobile.ro
 - www.cauta-imobiliare.ro
 - www.anuntimobiliar.ro
 - www.olx.ro.

2.10. Ipoteze generale și condiții ipotetice

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu alte aprecieri prezentate în acest raport.

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

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar/administrator (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda proprietarului/administratorului în același timp și destinatar). El este considerat deplin valabil, iar proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Prezentul raport a fost comandat și întocmit numai pentru a răspunde nevoii de estimare a chiriei de piață, așa cum s-a menționat în acest capitol.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor pe amplasament sau în zonele vecine. Nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminațiilor sau a materialelor periculoase în vecinătatea proprietății. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există niciun fel de contaminații, iar valoarea nu a fost afectată de niciun cost aferent decontaminării.

Se presupune că imobilul, se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.

Prin inspecția efectuată, nu s-a urmărit identificarea eventualelor defecte aparente sau ascunse ale amplasamentului, a căror prezență sau apariție ulterioară ar putea influența în vreun fel chiria de piață sau valoarea de piață a proprietății care fac obiectul prezentului raport de evaluare. Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, respectiv ale solului, care să influențeze valoarea.

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea terenului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia, ulterioară evaluării.

Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în limita faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.

Suprafața proprietății, care a fost luată în calcul pentru estimarea chiriei de piață și a valorii de piață și aspectele juridice referitoare la proprietate, se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării.

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

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

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii raportului de evaluare. Aceasta a fost determinată la condițiile de piață de la data menționată în prezentul raport.

Intru-cât piața și condițiile de piață se pot schimba într-un interval de timp mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică și a pieței imobiliare, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Evaluator nu a examinat hărțile de inundații disponibile, și nu a menționat în acest raport de evaluare, dacă o parte a terenului subiect este situat într-o zonă de inundații sau de alte pericole identificabile.

Pentru că evaluatorul nu este un specialist în domeniul pericolelor și dezastrelor naturale, el nu face nici previziuni și nu acordă garanții explicite sau implicite cu privire la această determinare.

2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

2.12. Confirmarea conformității evaluării cu Standardele Internaționale de Evaluare

În procesul de evaluare a proprietății imobiliare, care face obiectul prezentului Raport de evaluare, am avut în vedere cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor - 2017, în vigoare la data la care s-a fundamentat opinia asupra valorii prezentată, care au fost respectate pe toată durata, până la raportarea evaluării și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Standarde de evaluare a bunurilor – 2017, consultate în elaborarea lucrării, au fost:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadru general) ;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Cap. III - PREZENTAREA DATELOR

Continuarea procesului de evaluare constă în prezentarea datelor culese și sistematizate în faza anterioară și descrierea proprietății imobiliare.

Am realizat descrierea juridică a proprietății, descrierea amplasamentului, rezultatele studiului de piață și tendințele desprinse din analiza factorilor economici, sociali și de mediu la nivelul județului.

Datele generale sunt utilizate de evaluator pentru aprecierea tendințelor de evoluția a ofertei și cererii de proprietăți imobiliare și au la bază informații din surse sigure, oficiale, privind:

- ✓ Evoluția actuală și în perspectivă, a ratei inflației;
- ✓ Nivelul și tendințele evolutive ale taxelor pe venit și impozitelor pe proprietate, percepute de statul român;
- ✓ Politica monetară și tendințe în evoluția nivelului dobânzilor pe piața creditului, cu influențe directe asupra surselor de proveniență a capitalului investit în proprietăți imobiliare;
- ✓ Nivelul și evoluția costurilor de construcție.

Sunt selectate și prezentate datele și informațiile specifice despre proprietatea imobiliară care se evaluează și despre proprietăți imobiliare similare, comparabile, care au fost tranzacționate sau sunt supuse ofertelor pe piața imobiliară.

Baza de date care permite evaluatorului cunoașterea acestor informații, o constituie presa de specialitate, participanții pe piață, ofertele publice de pe site-urile de specialitate și parțial intermediarii de pe piață, cu condiția verificării ulterioare a informațiilor obținute din aceste surse.

3.1. Descrierea situației juridice

Proprietatea subiect este identificată prin adresa poștală, documentația cadastrală și prin fotografiile realizate pe proprietate, prezentate la sfârșitul lucrării, la anexe.

Dreptul de administrare este menționat în HGR 497/13 iulie 2017 pentru modificarea și completarea unor anexe la Hotărârea Guvernului nr. 1.358/2001 privind atestarea domeniului public al județului Teleorman, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Teleorman, care identifică și descrie imobilul astfel (art.1, alin. 1):

- la poziția nr. 1.128, coloana nr. 3 va avea următorul cuprins: "Comuna Trivalea Moșteni, vecini: nord - Muzica Atanasiu, sud - drum sătesc, est - râul Teleorman, vest - drum sătesc; C1 - pavilion central, medicină internă + obstetrică ginecologie - Sc = 1.013 mp, S desfășurată = 1.320 mp, C2 - pavilion pediatrie - Sc = 348 mp, C3 - pavilion boli interne - Sc = 448 mp, C4 - pavilion radiologie + laborator clinic - Sc = 156 mp, C5 - pavilion administrativ, farmacie, salvare - Sc = 279 mp, C6 - instalație alimentare cu apă, fântână - Sc = 32 mp, C7 - pavilion morgă - Sc = 27 mp, C8 - bloc alimentar + spălătorie - Sc = 238 mp, C9 - cameră dezinsecție - Sc = 34 mp, C10 - padocuri porci - Sc = 26 mp, C11 - grajd - Sc = 10 mp, C12 - garaje - Sc = 195 mp, C13 - Wc - Sc = 4 mp, C14 - bazin semiîngropat - Sc = 9 mp, suprafață totală construită S = 2.819 mp, C15 - gard împrejmuire Spital = 653,25 ml, suprafață teren = 25.634 mp, CF nr. 20375 UAT Trivalea Moșteni"

A fost supus evaluării dreptul de proprietate asupra clădirii Pavilion administrativ, farmacie, salvare - Sc = 279 mp cu numărul cadastral 20375 - C5, situat în localitatea Trivalea - Moșteni, satul Deparați, conform Extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat de OCPI Teleorman, Birou de cadastru și publicitate imobiliară Videle, la data de 1 septembrie 2017.

Dreptul absolut de administrare a imobilului menționat mai sus este certificat de Hotărârea de Guvern nr. 497/2017.

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care, dreptul de administrare a imobilului aflat în domeniul public al comunei Trivalea - Moșteni, satul Deparați este integral, valabil și neafectat de nicio sarcină.

3.2. Descrierea construcției și a amenajărilor

Construcțiile supuse evaluării au următoarele caracteristici:

Clădirea C5 – construcție Pavilion administrativ, farmacie, salvare.

- Anul construcției: 1974;
- Regimul de înălțime al construcției: parter;
- Suprafața construită: 279 mp, aria utilă = 241,20 mp;
- Fundația: beton simplu;
- Structura de rezistență: stâlpi din beton armat ;
- Pereții laterali și compartimentarea sunt realizați din cărămidă arsă;
- Învelitoare tip șarpantă acoperită cu tablă zincată;
- Fațada principală, de pe latura vestică, cuprinde 1 ușă și mai multe ferestre;
- Pardoseli interioare: ciment scivisit placat cu linoleum și gresie;
- Compartimentarea executată din cărămidă arsă, tencuită și vopsită în culori deschise, albe, cu var.;
- Instalații funcționale: electrică (curent alternativ monofazat) și sanitare (apă curentă);
- Tâmplărie interioară: uși și ferestre din lemn.

Descrierea realizată este corespunzătoare spațiilor libere, care nu sunt utilizate la data inspecției. Acestea au fost supuse unui proces de degradare, datorită neutilizării unei perioade îndelungate și neefectuării unor lucrări specifice de reparații, pentru înlăturare a unor defecte.

O parte din construcție este închiriată la data inspecției.

Spațiile închiriate au fost renovate interior și exterior, a fost înlocuită tâmplăria din lemn, cu tâmplărie PVC cu geamuri termopan, iar instalațiile electrice și sanitare au fost puse în stare de funcționare, după înlocuirea elementelor învechite, nefuncționale.

Imobilul pe care este amplasat Pavilionul administrativ care se supune procesului de evaluare, este amplasat la limita de est a localității – satul Deparați, cu acces din strada comunală care limitează latura de vest a acestuia. De pe drumul comunal menționat, se realizează accesul în curtea interioară, iar în clădirea C5 (Pavilion administrativ, farmacie, salvare), accesul este posibil de pe trei laturi: direct din stradă – latura vestică (spațiu închiriat de farmacie), din curtea interioară pe latura nordică (închiriată pentru Cabinet medical) și din latura estică.

Construcția este alimentată cu energie electrică. Nu este racordată la rețea publică de termoficare și nu este alimentată cu gaze naturale.

Toate elementele constructive identificate și descrise mai sus, sunt într-un stadiu avansat de degradare, care amenința întreaga construcție, datorită vârstei efective și faptului că proprietatea nu a fost supusă niciunui proces de reparație și modernizare, cu excepția spațiilor închiriate.

Instalația electrică și instalația de încălzire, nu sunt funcționale și necesită reparații și înlocuiri pentru a fi repuse în funcțiune.

Spațiile neînchiriate, libere la data inspecției au pereții murdari, cu fisuri la colțuri și pe tavane.

Tâmplăria (uși și ferestre) trebuie să fie înlocuite, deoarece feroneria este învechită, ruginită cu defecte majore, pe alocuri crăpată sau spartă, cu vopseaua exfoliată și unele geamuri crăpate sau sparte.

Pardoseala trebuie reparată sau înlocuită, în funcție de necesitățile de utilizare a spațiilor.

3.3. Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare

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

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

Piața imobiliară are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente specifice bunurilor și serviciilor,

atât în ceea ce privește evoluția raportului cerere-ofertă cât și comportamentul participanților de pe piață, vânzătorii și cumpărătorii.

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

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

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

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

Un segment al pieței este delimitat prin identificarea participanților pe piață, cel mai probabil implicați în tranzacții care au ca obiect proprietatea imobiliară în cauză și tipul de proprietate imobiliară, precum și tipul de servicii oferite. Delimitarea proprietății cuprinde atât proprietatea respectivă, cât și proprietățile competitive și complementare.

Astfel, analiza de piață combină segmentarea și delimitarea proprietății. Caracteristicile proprietății în cauza și aria ei de piață, investigate de evaluator, în cursul procesului de descriere al pieței, sunt ilustrate mai jos.

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

- Tipul de proprietate (rezidențiale, comerciale, clădiri de birouri);
- Caracteristicile proprietății, precum gradul de ocupare, utilizatorii probabili, calitatea construcției, proiectul și îmbunătățirile:
 - ✓ Ocuparea – un singur ocupant sau mai mulți ocupanți (vilă, apartament, birou, spațiu comercial).

✓ Utilizatorii – cei mai probabili utilizatori. Sunt analizate date privind populația, profesia, venitul și ocupația acestora. În cazul zonelor rezidențiale, datele sunt studiate în funcție de profilul posibililor proprietari sau chiriași; în cazul zonelor comerciale, datele sunt segmentate în funcție de utilizatorii probabili ai spațiului. În cazul zonelor de vânzare cu amănuntul, clientela, pe care presupușii comercianți o vor atrage, este reprezentată de consumatori; în cazul zonelor pentru birouri, utilizatorii reflectă necesitățile de spațiu pe care le au viitoarele companii care închiriază spații pentru birouri.

- ✓ Calitatea construcției (tipul de clădire),
- ✓ Designul și îmbunătățirile.

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

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

- Proprietățile complementare – exemplu: alte proprietăți sau tipuri de proprietăți complementare

proprietății în cauză. Utilizatorii proprietății în cauză trebuie să aibă acces la proprietățile complementare, la care se face referință ca fiind facilitați.

Analiza ofertei și a cererii din piață.

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

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

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

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

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

Evoluția pieței imobiliare pe raza județului Teleorman.

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

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

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

Pe anumite segmente ale pieței imobiliare, am constatat că piața este inactivă, că se manifestă o stagnare în evoluția acesteia, din moment ce unele proprietăți, atractive de altfel, sunt oferite pe piață de cinci-șase luni și nu se întrevăd posibilități de tranzacționare a respectivelor proprietăți (teren curți construcții situate în intravilanul multora dintre localitățile din mediul rural). Prețurile de ofertă ale acestor proprietăți sunt ușor superioare față de alte proprietăți cu suprafață mai mică.

Pe de altă parte, momentul actual de criză se manifestă prin scăderea interesului investițional și scăderea gradelor de ocupare pentru proprietățile construite.

Se menționează că la momentul elaborării prezentului raport se manifestă o perioadă de recesiune economică ce influențează semnificativ și domeniul imobiliar din gama căruia face parte imobilul subiect.

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

- solicitantul, care pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, economică, suprafață, ș.a.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate,
- informațiile publice de pe site-ul Primăriei comunei Trivalea - Moșteni, satul Deparați ,
- presa de specialitate și intermediarii care își desfășoară activitatea pe piața locală. .

Cap. IV – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

În cadrul procesului de evaluare, analiza datelor generale și a datelor specifice se face prin metode și tehnici specifice, adecvate în funcție de cantitatea și calitatea datelor culese din piață.

Această etapă a procesului de evaluare este realizată în concordanță cu planificarea pe evaluatorul o realizează în prealabil, pentru fiecare categorie de date.

Sunt analizate datele generale, care cuprind informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative, de mediu și interacțiunea forțelor acestor factori asupra climatului în care proprietățile pot suferi transformările dorite de participanții pe piața imobiliară și care pot influența, în timp, apartenența de o anumită zonă, în funcție de hotărârile consiliului local, care țin cont de aceste evoluții.

În mod similar sunt analizate datele specifice pieței locale, tendințele care se manifestă în transformarea și dezvoltarea proprietăților.

Estimarea valorii de piață a clădirii care se închiriază parțial sau total, este o etapă necesară pentru a adauga un plus de certitudine asupra concluziei finale privind estimarea valorii chiriei de piață, deoarece valoarea clădirii este în strânsă corelație cu valoarea chiriei, așa cum se va putea observa la abordarea prin venit (subcapitolul 4.2).

4.1. Estimarea valorii de piață a construcției – abordarea prin cost

Abordarea prin cost estimează valoarea proprietății prin costurile de construcție a unei noi clădiri, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei clădiri vechi pentru aceeași utilizare. Pentru determinarea valorii de piață, costul terenului nu se adaugă la costul total al construcției.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, utilizând materiale moderne și normativele, proiectele și planurile actuale. Aceasta are la bază devizul general întocmit de antreprenorul de construcții sau pe baza calculelor realizate de evaluator și compararea valorii obținute cu prețul clădirilor similare de pe piață, rezultate din tranzacții anterioare.

Deprecierea sau deteriorarea fizică este evidențiată prin utilizare și uzură, putrezire, infestări, fisuri, mucegai, deteriorări și alte defecte structurale sau de învechire.

Deprecierea externă – reprezintă "o utilitate diminuată a unei construcții cauzată de influențele negative provenite din exteriorul clădirii, este de obicei de neevitat de proprietar, chiriaș sau deținător.... Deprecierea din cauze externe poate fi cauzată de o varietate de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, localizarea proprietății în comunitate, regiune sau provincie, sau condiții de pe piața locală".

Evaluarea proprietăților imobiliare – IROVAL, București, 2015, pag. 13.62

Pentru estimarea valorii de piață prin intermediul costului de înlocuire net am utilizat informațiile din catalogul "costuri de reconstrucție - înlocuire – clădiri rezidențiale", editura IROVAL 2009, împreună cu indicii de actualizare din 2017 - 2018.

În fapt, am calculat valoarea de reconstrucție pentru toate elementele constructive ale unei proprietăți, reprezentând costul de înlocuire brut (CIB), la care am aplicat corecțiile corespunzătoare (D) pentru deprecierea fizică și deprecierea externă și am obținut în final o estimare a costului de înlocuire net (CIN), conform relației:

$$CIB - D = CIN,$$

Costul de înlocuire brut, este determinat conform calculelor detaliate din anexa nr. 1.

Pentru calculul deprecierei fizice am estimat starea tehnică a clădirii cu depreciere datorată uzurii fizice și vechimii.

Vârsta efectivă în cazul construcției evaluate este de 43 ani, iar deprecierea fizică pentru toată construcția este de 55,11 %, rezultată ca medie ponderată a valorii deprecierei fizice pentru fiecare element constructiv analizat, conform catalogului de prețuri utilizat, raportat la costul de înlocuire.

Calculule prin care s-a determinat cota de depreciere fizică, sunt efectuate în anexa nr. 1 a prezentului Raport, unde sunt prezentate calcule efectuate pentru determinarea costului de înlocuire brut, valoarea deprecierei fizice și externe, costul de înlocuire net, care reprezintă valoarea de piață actuală.

" Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern".

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, para. C24.

Sinteza calculelor prezentate în anexa nr. 1 - Tabel centralizator pentru calcularea costurilor de reconstrucție sau de înlocuire, este următoarea:

Cost total actualizat (cost de înlocuire brut)	=	802.200 lei (TVA inclus),
Depreciere fizică calculată diferențiat (55,11%)	=	442.000 lei (TVA inclus),
Depreciere funcțională (15,72 %)	=	126.100 lei (TVA inclus),
Valoare de piață estimată (cost de înlocuire net)	=	234.100 lei (TVA inclus).

Deprecierea externă este raportată la costul de înlocuire brut și reprezintă 15,72 % din această valoare.

4.2. Estimarea valorii de piață a construcției - abordarea prin venit

Abordarea prin venit pentru fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață, se realizează în cazul proprietăților care generează venituri, utilizând metoda capitalizării directe, deoarece veniturile potențiale rezultate din chirii sunt constante pe toată perioada contractuală, iar gradul de ocupare este de asemenea constant și are aceeași valoare, pe toata durata contractului.

Pentru înțelegerea raționamentului aplicat în această abordare, este important a se face unele precizări suplimentare pentru definirea termenilor specifici cu care se operează.

Astfel, în cursul, Evaluarea proprietății imobiliare, editat de ANEVAR în anul 2015, în capitolul 12 - Abordarea prin venit, sunt redade următoarele definiții:

"Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total atribuibil unei proprietăți imobiliare, la un grad de utilizare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare."

"Venitul brut efectiv (VBE) este venitul total anticipat a fi generat de o proprietate, după deducerea alocărilor pentru gradul de neocupare și/sau neîncasare a chiriei."

"Cheltuieli de exploatare totale (CE) sunt acele cheltuieli necesare pentru a menține proprietatea imobiliară și a continua generarea de venit brut efectiv, presupunând un management prudent și competent".

Capitalizarea directă, este o metodă utilizată în abordarea prin venit, pentru a converti venitul estimat dintr-un an, într-un indicator de valoare și constă în:

- culegerea și analizarea informațiilor relevante de pe piață;
- prelucrarea lor și determinarea comparabilității pentru a obține o acuratețe acceptabilă a datelor și rezultatelor analizei;
- analiza veniturilor și cheltuielilor istorice ale proprietății de evaluat și a proprietăților concurente pentru care pot fi obținute informații;
- întocmirea fluxului de numerar bazat pe veniturile din exploatare corectate, care să reflecte așteptările pieței și care să elimine experiențele speciale ale unui anumit proprietar;
- estimarea venitului net care poate fi obținut de proprietate și
- capitalizarea acestuia cu rata de capitalizare reprezentativă pieței locale.

Abordarea prin capitalizarea directă se bazează pe principiul anticipării, conform căruia valoarea este creată de beneficiile viitoare anticipate exprimate prin flux de venit și presupune estimarea valorii de piață pe baza capacității proprietății imobiliare de a genera venit.

Capitalizarea venitului ia în considerare informațiile asupra veniturilor și cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net din exploatare (operațional) al proprietății de evaluat. Capitalizarea se face prin aplicarea unei rate de capitalizare.

Procedura constă în analiza și cuantificarea veniturilor și cheltuielilor generate de proprietate și parcurgerea următoarelor etape:

- Determinarea venitului brut potențial (VBP), la nivelul unei perioade de timp, de obicei un an;
- Estimarea venitului brut efectiv (VBE), prin deducerea din venitul brut potențial (VBP) a pierderilor rezultate din neîncasarea chiriilor, neîncasarea altor venituri sau a chiriilor aferente spațiilor neînchiriate (datorate gradului de ocupare);
- Determinarea cheltuielilor de exploatare totale (CE), care conțin următoarele categorii de cheltuieli: fixe, variabile și alocări pentru înlocuiri;
- Determinarea venitului net din exploatare (VNE), ca diferență între venitul brut efectiv (VBE) și cheltuielile de exploatare (CE);
- Estimarea ratei de capitalizare (c), pe baza rezultatelor obținute din piață;
- Estimarea valorii de piață a proprietății (V), ca raport între venitul net din exploatare (VNE) și rata de capitalizare (c);
- Estimarea valorii de piață;
- Determinarea valorii de piață a construcției, prin deducerea valorii de piață a terenului din valoarea de piață a proprietății.

Această prezentare este valabilă în situația în care se urmărește estimarea valorii de piață a construcției pentru determinarea celei mai bune utilizări a terenului liber. În cazul concret al evaluării pentru estimarea chiriei de piață, este luată în calcul numai valoarea chiriei corespunzătoare spațiului, făcând abstracție de teren și de valoare chiriei atribuită terenului.

Situația de calcul a valorii prin metoda capitalizării directe

Indicatori	U.M.	Valori
Suprafață utilă, închirială	Mp	241,2
Chirie obținabilă	Euro/mp	1,62
Venit brut potențial (VBP)	Euro	4.689
Grad de ocupare	%	100%
Venit brut efectiv (VBE)	Euro	4.689
Rata cheltuielilor de exploatare (RCE)	CE/VBE/100	5%
Cheltuieli de exploatare (CE), din care:	Euro	225
Venit net efectiv (VNE)	VBE-CE	4.276
Rata de capitalizare (c)	%	8,5%
Valoare estimată	Euro	50.310
Valoare estimată	Lei	231.200

Pe modelul de calcul prezentat în Situația de calcul a valorii prin metoda capitalizării directe, am pornit de la elementele de bază luate și în calculul valorii prin metoda costurilor, respectiv, suprafața construită și suprafața desfășurată, suprafața utilă închirială, pentru care am considerat că prin închiriere se poate obține o chirie de maxim 1,62 euro/mp pentru toată construcția, dacă aceasta ar fi funcțională.

Valoarea lunară a chiriei exprimată în euro/mp, atribuită modelului de calcul recomandat de standardele de evaluare, a fost identificată ca o valoare medie, posibilă, rezultată din analiza informațiilor colectate din piață, valoare obținută de autoritățile administrației publice locale din județul Teleorman, pentru închirierea unor spații construite, similare ca localizare (mediul rural), vârstă și grad de uzură.

În continuare am avut în vedere costurile legate de aceste clădiri, care sunt suportate de către proprietar,

chiar și în situația închirierii lor, respectiv: impozitul pe clădiri, perceput de Primărie, costul de asigurare a clădirilor (costuri minime, pentru principalele riscuri), cheltuieli de administrație.

Cheltuielile de exploatare au fost minime, știind că în mediul rural costurile de administrare sunt minime, iar activitățile comerciale derulate în acest mediu, generează venituri modice, datorită nivelului mic al veniturilor beneficiarilor de servicii oferite pe această piață.

Din totalul veniturilor brute rezultate din închiriere, am dedus costurile enumerate, aferente destinațiilor menționate mai sus și am determinat venitul net efectiv, care urmează a fi realizat pe o perioadă de 12 luni consecutive.

Această valoare reprezintă nivelul maxim al veniturilor care poate fi realizat din închirierea construcțiilor.

S-a admis că spațiile vor fi închiriate în totalitate, iar randamentul rezultat din operațiunea de închiriere, este de 100 %. Acest raționament este susținut de ipoteza închirierii unor spații disponibile pentru o perioadă de minim 12 luni, perioadă în care nu pot interveni sincope în ceea ce privește plata lunară, la termen, a chiriei și de faptul că eventualii clienți care solicită închirierii acestor spații, își estimează cu atenție veniturile realizabile, astfel încât costurile de exploatare generate de întreținerea și funcționarea spațiilor închiriate. Să le asigure câștigul minim net, estimat.

Gradul de ocupare luat în calcul, se referă numai la suprafețele solicitate pentru închiriere, sau în curs de închiriere și nu la toată construcția, deoarece oferta mare de spații de închiriat, comparativ cu cerea mică, conduce implicit la un nivel scăzut al chiriei lunare și nu unul ridicat, care ar fi influențat de gradul de ocupare situat mult sub nivelul de 100%.

Rata de capitalizare luată în calculul valorii de piață prin această metodă, este situată în jur de 9%, pentru construcții situate în mediul rural, cu utilizare comercială. Am ales ca element de calcul, jumătatea acestui interval, care validează astfel valoarea de piață a construcției, estimată prin abordarea prin cost.

Valoarea determinată prin aplicarea ratei de capitalizare a veniturului net efectiv realizat din chirii, este de 50.310 Euro, respectiv 231.200 lei, la cursul de la data evaluării.

Prin această abordare în evaluarea clădirii care se supune închirierii, am avut în vedere necesitatea verificării rezultatelor obținute privind valoarea de piață a clădirii, prin abordarea prin cost, pe de o parte, și estimarea unui nivel al veniturului brut potențial care se poate obține prin închirierea clădirii.

4.3. Estimarea chirie de piață

Pentru a estima valoarea de piață a chiriei pentru toată construcția, am analizat ofertele recente de construcții pentru închiriere, cu utilizări comerciale.

Cu toate că ofertele pentru închirierea de spații comerciale din mediul rural sunt limitate ca număr, valoarea chiriei exprimată în unități monetare/metru pătrat, suprafața utilă, este foarte mică, deoarece cererea de spații comerciale pentru închiriere, este și mai mică, iar veniturile populației care influențează direct mediul de afaceri, sunt de asemenea foarte mici.

Situația este asemănătoare și în mediul urban, cu deosebirea că valoarea chiriei și prețurile proprietăților sunt sensibil mai mari în cele patru orașele și municipii ale județului Teleorman, iar cele mai mari valori sunt înregistrate în municipiul Alexandria, diferențiat în funcție de zone.

Deoarece piața imobiliară din mediul rural este inactivă, am găsit puține proprietăți oferite pentru închiriere, care să fie comparabile cu proprietatea subiect.

Comparabilele identificate la data evaluării, sunt următoarele:

Comparabila nr. 1. – Spațiu comercial în suprafață de 150 mp.

Spațiul oferit pentru închiriere este în orașul Videle, într-o zonă mărginașă, cu acces din stradă direct în incinta clădirii, fapt ce o recomandă pentru o utilizare nerezidențială.

Este construcție cu etaj, cu vârstă mică, care are o suprafață utilă de 150 mp, din care 75 mp sunt la etaj.

Oferta prezintă o imagine de ansamblu, o descriere sumară și numărul de telefon la care poate fi contactat proprietarul.



2 €

Trmite mesaj

076 693 5904

Videle Judet Teleorman
Vezi pe harta



George

Pe site din feb. 2010

Anunturile utilizatorului

Spatiu pentru inchiriat in VIDELE Teleorman

Videle, Judet Teleorman Adaugat de pe telefon La 09:37, 3 septembrie 2017

Numar anunt: 21367249

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Vanzare/Inchirie

Inchiriere

Suprafata utila

150 m²

Raporteaza

Tip anunt

Spatiu pentru inchiriat

Parter 75 m 6 camere si etaj 1 camera 75 m 2

Poate fi utilizată pentru cabinet medical, birouri pentru profesioniști care își desfășoară activitatea independent și care au un număr mare de clienți, zilnic (avocat, notar, contabili, etc.).

Comparabila nr. 2. – Spațiu comercial în suprafață de 100 mp.

Inchiriere Spatiu comercial Rosiori de Vede, 2 € / m²

De inchiriere

2 € / m²

Harta Satelit



Contact:

0769775444

Spatii comerciale pregatite pt orice domeniu de activitate, grupuri sanitare, bransament electric separat 220 v/ 380v, finisaje, imobil amenajat cu gresie, bransament gaze independent, centrale proprii. Spatiile se afla pe strada m. kopsalniceanu nr 27, dupa floraria avianche, langa parca petrolim din centru, la un minut de peșy pe sensul unic, locuri de parcare, deschideri generoase de expunere, 7 metri latime de deschidere vitraliu, anafime interioara de expunere 3 m, etc. pretul se discuta la vedere, pretul afisat fiind simbolic, la cerere spatiile se pot unii pt o suprafata totala de 100metri patrati

Spațiul oferit pentru închiriere este în orașul Roșiori de Vede, într-o zonă apropiată de zona centrală, cu acces la zona comercială.

Din descrierea făcută de proprietar, construcția poate fi utilizată în scopuri comerciale, are toate utilitățile și poate deveni funcțională, imediat.

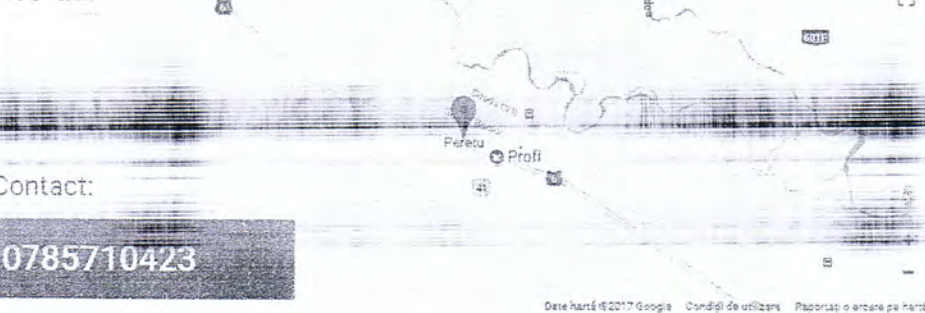
Comparabila nr. 3. – Spațiu comercial în suprafață de 110 mp.

Inchiriere Casa 3 camere Peretu, 1 €

De inchiriere

1 €

Harta Satelit



Contact:

0785710423

Casa de inchiriat inchiriez spatiu comercial ultracentral in comuna peretu, jud. teleorman, situat pe d.a.70 (langa primarie) suprafata 2x40, 1x30, cu posibilitate de extindere la 130 m patrati. ideal firma bancara, farmacie, magazin, en-gros, en-detail etc

Este o casă construită aproape de centrul comunei, la distanța de 70 m de primărie. Suprafața construită este 110 mp, dar toată proprietate oferită pentru închiriere include și o terasă de 20 mp, iar prețul cerut se referă la toate spațiile, care însumează 130 mp, din care 110 mp sunt amenajați pentru activități de interior (farmacie, magazin, agenție bancară sau de asigurări, etc.).

Cele trei oferte prezentate mai sus, sunt transpuse în grila cu comparabilele de piață, pentru a analiza și estima diferențele dintre fiecare ofertă și proprietatea subiect, pentru ca în final, după aplicarea corecțiilor rezultate în urma analizei efectuate, să rezulte o valoare de piață a chiriei pentru proprietatea supusă procesului de evaluare.

**ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ,
prin metoda comparației de piață**

	Element de comparație	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	PREȚ DE VÂNZARE - EURO		2.00	2.00	1.00
	Corecție unitară procentuală		-5%	-5%	-5%
	Corecție totală		-0.10	-0.10	-0.05
	Preț de vânzare corectat (Euro/mp)		1.90	1.90	0.95
0	TIP COMPARABILĂ		Ofertă	Ofertă	Ofertă
	Corecție unitară procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală		0.00	0.00	0.00
	Preț de vânzare corectat (Euro/mp)		1.90	1.90	0.95
1	DREPTUL DE PROPRIETATE	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Corecție unitară procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală		0.00	0.00	0.00
	Preț de vânzare corectat (Euro/mp)		1.90	1.90	0.95
2	RESTRICȚII LEGALE	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Corecție unitară procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală		0.00	0.00	0.00
	Preț de vânzare corectat (Euro/mp)		1.90	1.90	0.95
3	CONDIȚII DE ÎNCHIRIERE	Normale	Normale	Normale	Normale
	Corecție unitară procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală		0.00	0.00	0.00
	Preț de vânzare corectat (Euro/mp)		1.90	1.90	0.95
4	CONDIȚII DE PIAȚĂ		Ofertă recentă	Ofertă recentă	Ofertă recentă
	Corecție unitară procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală		0.0	0.0	0.0
	Preț de vânzare corectat (Euro/mp)		1.9	1.9	1.0
5	LOCALIZARE	Rural	Urban	Urban	Rural
	Condiții de localizare	Satul Deparați	Videle	Roșiori de Vede	Com.Peretu
	Corecție unitară procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală		0.00	0.00	0.00
	Preț de vânzare corectat (Euro/mp)		1.90	1.90	0.95
6	CARACTERISTICI FIZICE - Restricții legale	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Corecție unitară procentuală		0%	0%	10%
	Corecție totală		0.00	0.00	0.10
	Preț de vânzare corectat (Euro/mp)		1.90	1.90	1.05
7	Suprafața	Parțial	150 mp	100	110
	Corecție unitară procentuală		3%	3%	10%
	Corecție totală		0.06	0.06	0.10
	Preț de vânzare corectat (Euro/mp)		1.96	1.96	1.15
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE (en.el, apă, canal)	Nefuncționale	Existente	Existente	Existente
	Corecție unitară/procentuală	Necesită	-5%	-5%	10%
	Corecție totală	îmbunătățiri	-0.10	-0.10	0.11
	Preț de vânzare corectat (Euro/mp)		1.86	1.86	1.26
9	ZONARE	Mărginaș	La șosea	La șosea	La șosea
	Corecție unitară procentuală		-20%	-20%	-10%
	Corecție totală		-0.37	-0.37	-0.13
	Preț de vânzare corectat (Euro/mp)		1.49	1.49	1.14
	CORECȚIE NETĂ ABSOLUTĂ		0.51	0.51	0.14
	CORECȚIE NETĂ PROCENTUALĂ		27%	27%	15%
	CORECȚIE BRUTĂ ABSOLUTĂ		0.63	0.63	0.49
	CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ PROCENTUALĂ		33%	33%	52%
	NUMĂR CORECȚII		3.00	3.00	4.00
	VALOARE CHIRIE CORECTATĂ (Euro/mp)		1.49	1.49	1.14
	VALOAREA ESTIMATĂ - (Euro/mp)	1.49 Euro/mp			

Pentru estimarea valorii de piață a chiriei, prin comparație cu proprietățile oferite la data evaluării, am

identificat unele particularități care le diferențiază, care și care generează corecții în plus sau minus, al valorilor chiriilor solicitate de proprietari.

Astfel am făcut următoarele corecții :

1. Corecție negativă de 5% la toate comparabilele pentru marja de negociere. Aceasta se referă la atitudinea pe care o au atât ofertanții, care au tendința de a solicita un preț mai mare, din care să poată face o reducere cumpărătorilor hotărâți, dar și la comportamentul cumpărătorilor, care în toate situațiile, solicită o reducere a prețului, mai ales pe piața imobiliară, unde valorile sunt de obicei ridicate, fie că este vorba de valoarea unor imobile sau numai de valoarea chiriei lunare, care pe termen lung reprezintă o valoare de investiție, semnificativă.

Statistic, pentru ofertele de închiriere, această marjă se situează într-un interval cuprins între 5% și 10%, dar în anumite situații reducerea prețului poate depăși 15% din valoarea ofertei inițiale.

Pe piața imobiliară, reducerea prețurilor de ofertă pentru proprietățile noi este diferențiată și oscilează pe intervale mai mari, cuprinse între 10% și 20%, în funcție de mai mulți factori, cum ar fi: tendința pieței, politica economică și financiară dezvoltatorului imobiliar, interese imediate ale celorlalți participanți pe piață, și altele.

2. Corecție pozitivă de 3% la comparabilele 1 și 2 și de 10% la comparabila 3 pentru diferențele de suprafață ofertate pentru închiriere, știind că proprietatea subiect oferă pentru închiriere suprafețe de 100 mp, pentru că la data evaluării o parte din construcție este deja închiriată. Piața imobiliară recunoaște o diferență între spații comerciale cu suprafețe diferite, respectiv chirii mai mari pentru spații cu suprafețe mai mici.

3. Corecție negativă de 5% la comparabilele 1 și 2 și corecție pozitivă de 10% la comparabila 3 pentru utilități, care se explică prin faptul că primele două comparabile au toate utilitățile funcționale, iar pentru proprietatea subiect trebuie efectuate lucrări de reparații și înlocuiri pentru a repune în funcțiune utilitățile.

Pentru comparabila nr. 3 costurile pentru utilități au fost minime și nu se referă la toată suprafața oferită pentru închiriere, fiind vorba și de o suprafață de 20 mp pentru care sunt necesare lucrări de extindere. Totodată am avut în vedere diferența semnificativă ca nivel de finisare între fiecare dintre cele trei comparabile și spațiul evaluat.

4. Corecție negativă de 20% la comparabilele 1 și 2 și de 10% la comparabila 3, datorită amplasamentului într-o zonă superioară (mediu urban, localitățile Videle și Roșiori de Vede), respectiv comuna Peretu care se află în apropiere de municipiile Roșiori de CVdere și Alexandria, pe DE 70, arteră rutieră cu trafic național și internațional, intens.

4.4. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Reconcilierea valorii unei proprietăți, reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate, care conduc la estimarea valorii finale a proprietății.

Reconcilierea, este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii.

În cadrul procesului de reconciliere, evaluatorul analizează procesul de evaluare aplicat în fiecare abordare în parte, având în vedere cel puțin următoarele elemente: cantitatea informațiilor avute la dispoziție, consistența informațiilor, verificarea informațiilor, tipul proprietății evaluate, scopul evaluării etc.

Evaluatorul a revizuit întregul proces de evaluare asigurându-se că informațiile și raționamentele utilizate sunt corecte.

În cadrul raportului de evaluare s-a prezentat rezultatul analizei aferente fiecărei abordări, prezentându-se adecvarea abordării, gradul de încredere în rezultatul obținut și credibilitatea acestuia.

Pentru alegerea valorii finale care se raportează beneficiarului, cu ocazia reconcilierii am avut în vedere următoarele aspecte:

Adecvarea, care presupune o analiză obiectivă a evaluatorului asupra metodelor utilizate pentru estimarea și alocarea valorii.

Precizia este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor de care dispune, de procedurile și tehnicile de analiză, prelucrare și interpretare a acestora.

Cantitatea informațiilor influențează în mod direct calitatea indicației asupra valorii.

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

- așa cum am menționat mai sus, pentru a pune în valoare rezultatele acestui raport, am luat în considerare valoarea clădirii determinată prin metoda costurilor, care are la bază mai multe elemente cu caracter concret, certe și nu pornește de la ipoteze cu grade diferite de certitudine în momentul în care se realizează evaluarea.

- abordarea prin venit are rolul de a valida valoarea estimată prin costul de înlocuire net, a unei clădiri și de a identifica, pe baza unui raționament care are ca punct de plecare valoarea de piață a clădirii, valoarea minimă a chiriei de piață pentru această clădire.

- diferențele care apar în procesul de evaluare, între două sau mai multe abordări utilizate pentru estimarea aceluiași tip de valoare, sunt evidente, iar valoarea finală care se raportează beneficiarului este cea identificată de evaluator, care corespunde metodei celei mai adecvate, corespunzător cu cantitatea și calitatea informațiilor utilizate și carea acordă cea mai mare încredere în formularea opiniei finale.

Rezultatele analizei efectuate în procesul de evaluare, îndreptățesc evaluatorul să estimeze valoarea chiriei de piață la nivelul de 1,49 euro/mp/lună, rezultat obținut prin metoda comparației de piață.

ANEXE - TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Clădire C5, Sc = 279 mp

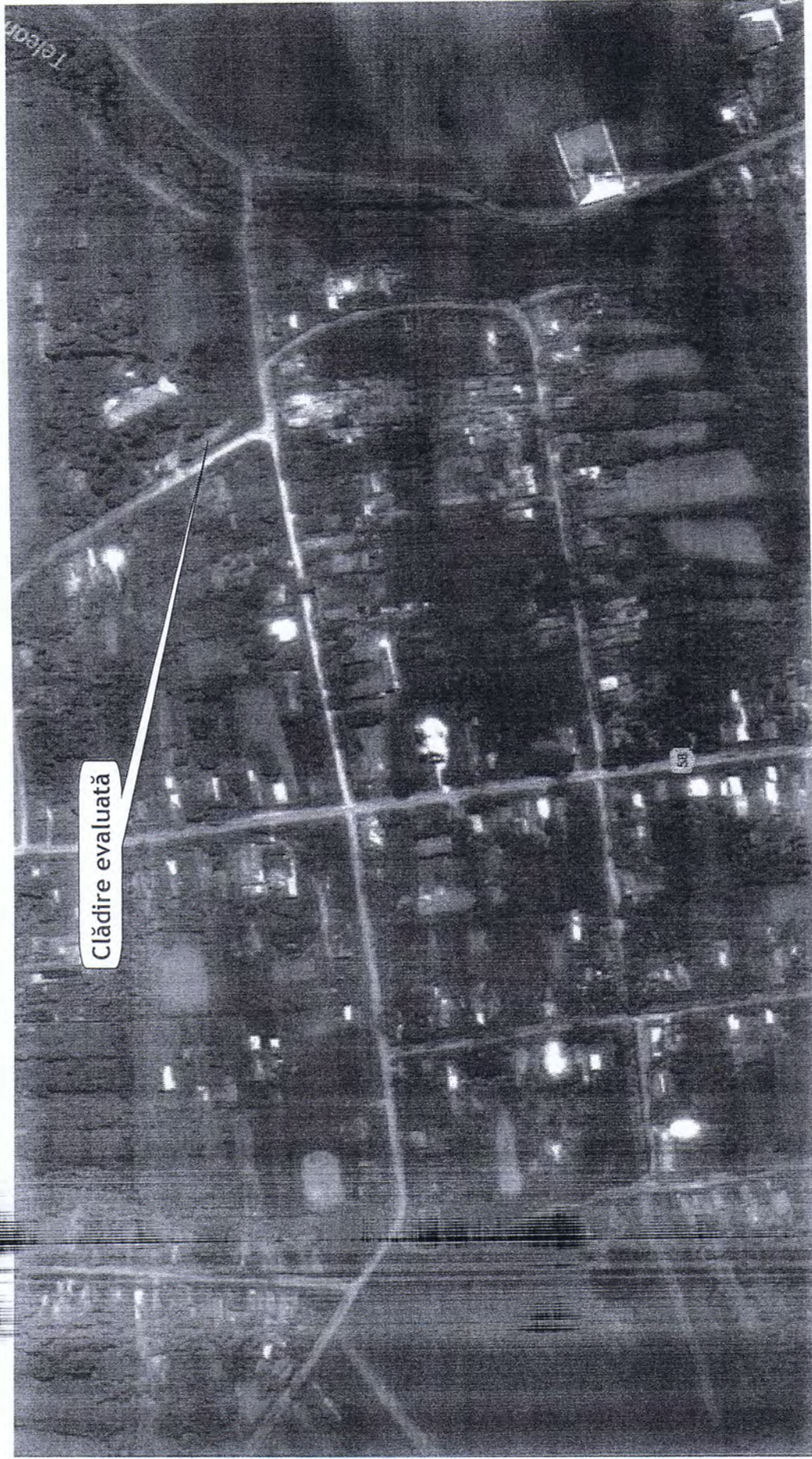
ANEXA NR. 1

A. ABORDAREA PRIN COST		Valoare de piață estimată la 27.09.2017										DEPRECIERI	
Nr. Crt.	Denumire	Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	Indice actualizare	Cost total actualizat (lei)	Depreciere fizică pentru elemente de construcție		Cost actualizat
											F=CxDxE	H=FXG	
1	Fundației beton simplu	FCBS	279	475,00	132.525,0	1.0000	1.0000	132.525,0	1,0659	141.258,40	20%	28.250	113.000
2	Zidărie cărămidă	7ZIDCAR30PFS	279	688,80	192.175,2	1.0000	1.0000	192.175,2	1,0620	204.090,06	35%	71.430	132.700
3	Învelitoare tablă zincată	INVTZ	306	226,40	69.278,4	1.0000	1.0000	69.278,4	1,4308	99.123,53	25%	24.780	74.300
4	Finisaj obișnuit	FOBFS	279	918,10	256.149,9	1.0000	1.0000	256.149,9	1,0431	267.189,96	90%	240.470	26.700
5	Finisaj fațada	ELINGR	279	149,40	41.682,6	1.0000	1.0000	41.682,6	0,9598	40.006,96	90%	36.010	4.000
6	Instalații electrice	INCELFS	140	82,40	11.536,0	1.0000	1.0000	11.536,0	1,0881	12.552,32	55%	6.900	5.700
7	Instalații încălzire	INCELFS	241	172,50	41.572,5	1.0000	1.0000	41.572,5	0,9137	37.984,79	90%	34.190	3.800
Total costuri cu TVA - LEI								744.919,6		802.206 L		442.030 L	360.200 L
Total costuri cu TVA - EURO												96.100 €	78.400 €

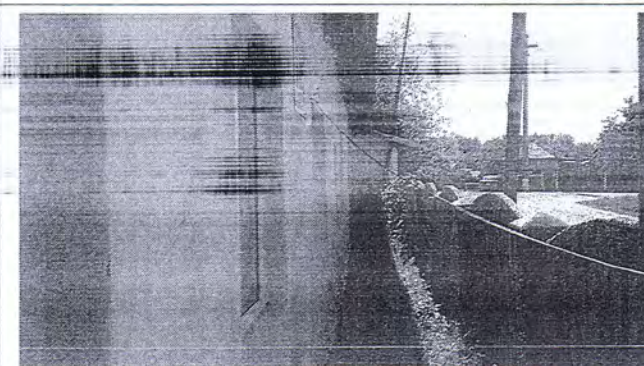
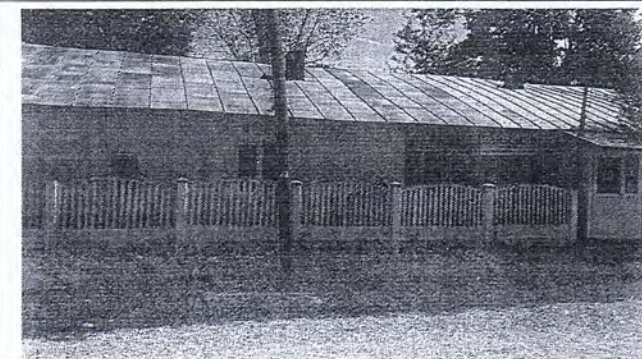
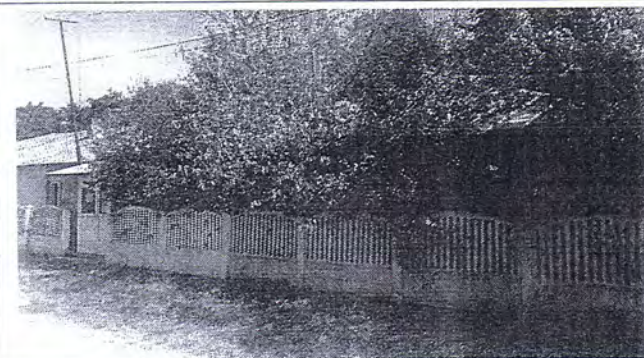
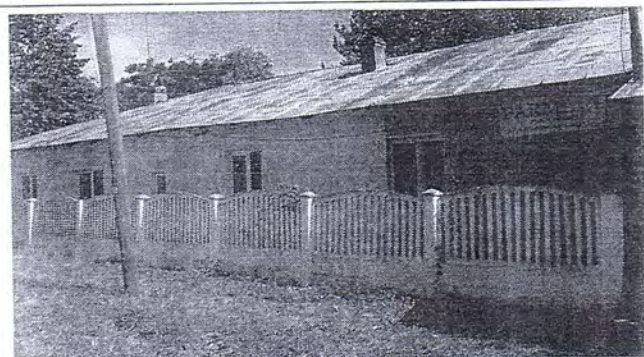
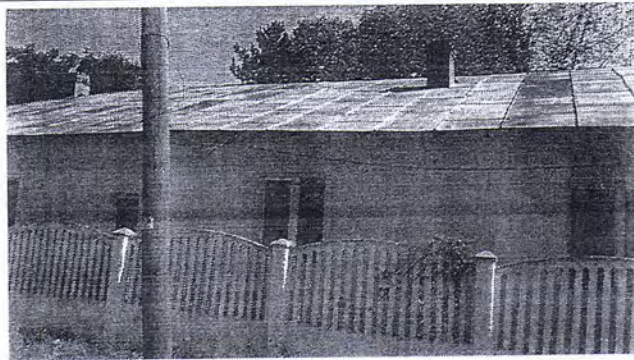
Calcul deprecieri funcționale	%	35%
	Valoare actualizată - lei	234.100 L
	Valoare actualizată - euro	(Curs valutar BNR = 4,5950 Lei/Euro, la 22.09.17) 50.900 €

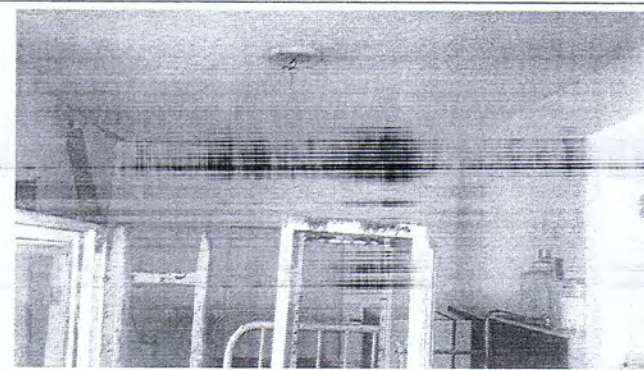
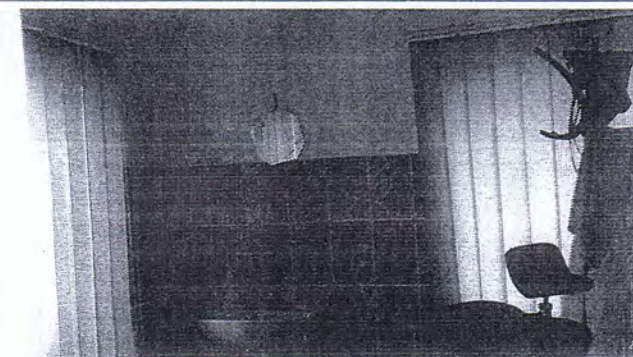
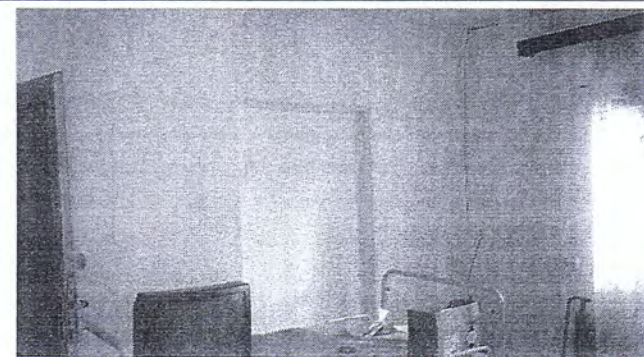
Costurile unitare de catalog și costurile totale pe elemente de construcție și totalurile rezultate din însumarea lor, includ valoarea TVA.

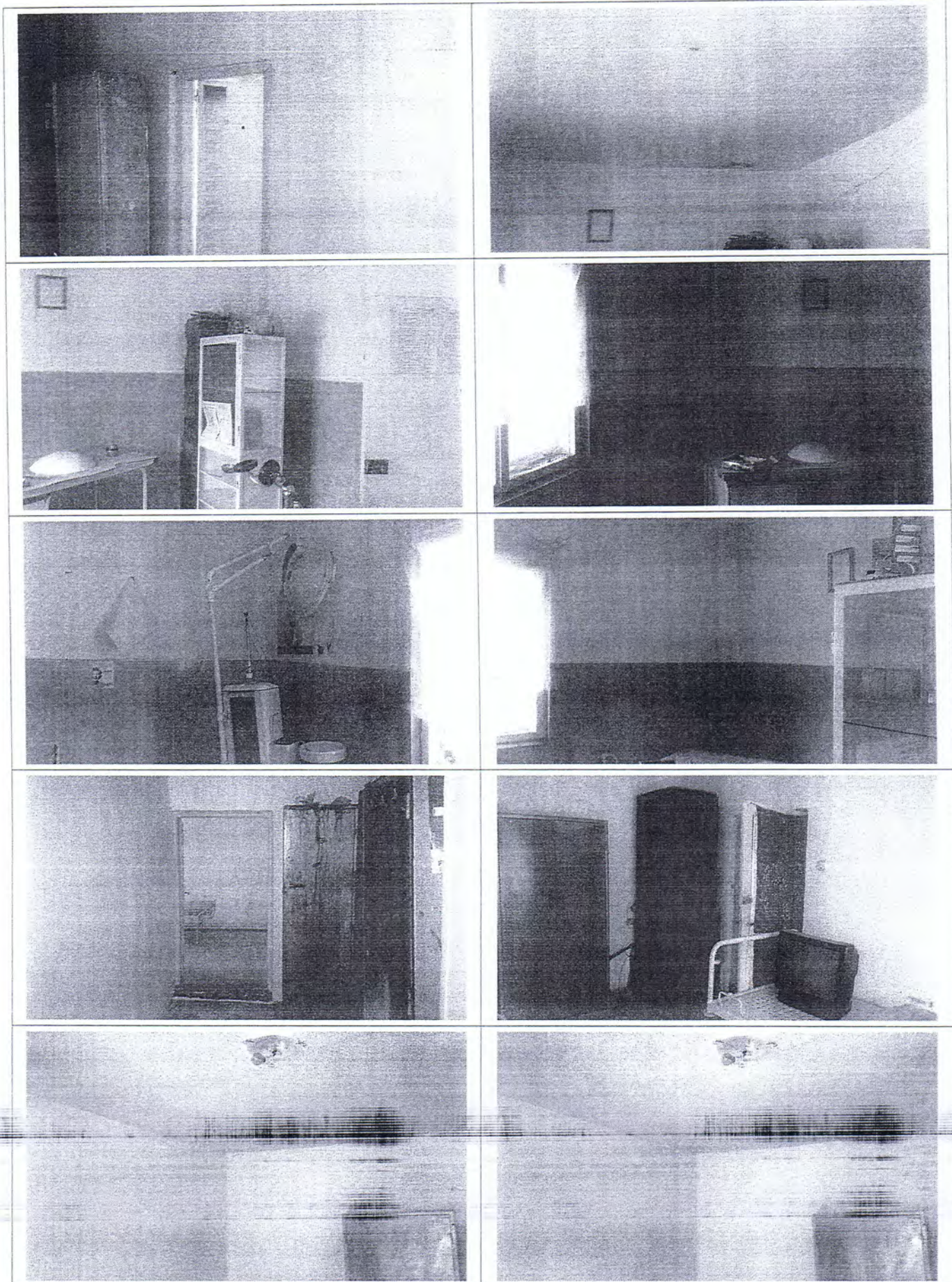
Harta - Imobil în comuna Trivalea - Moșteni, satul Deparați

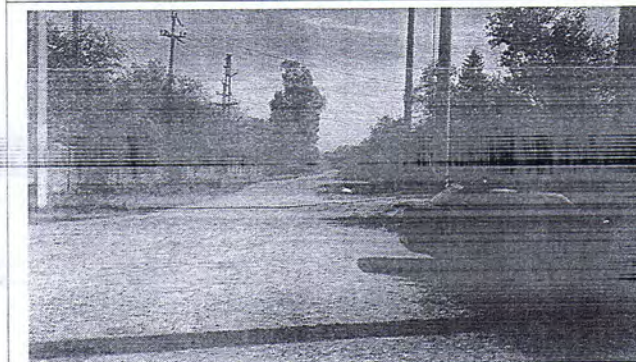
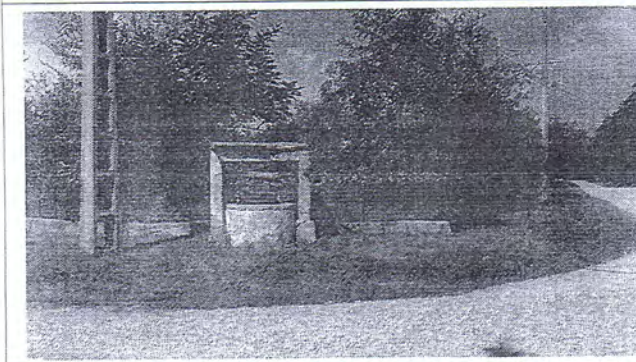
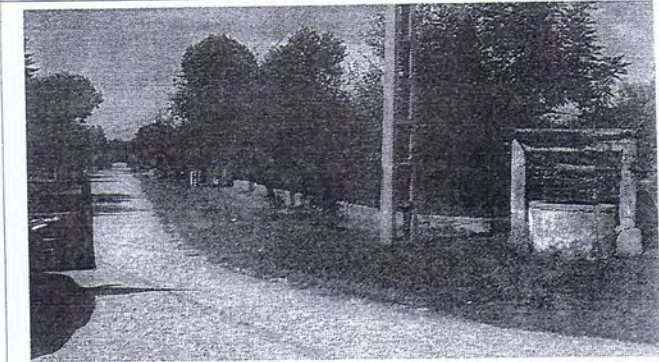
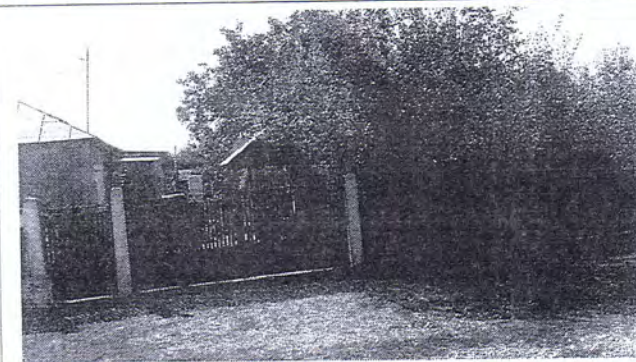
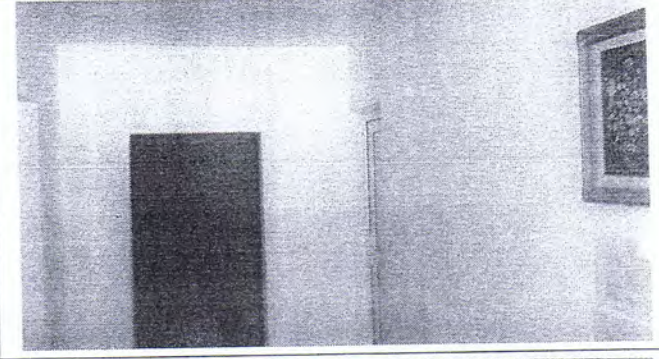
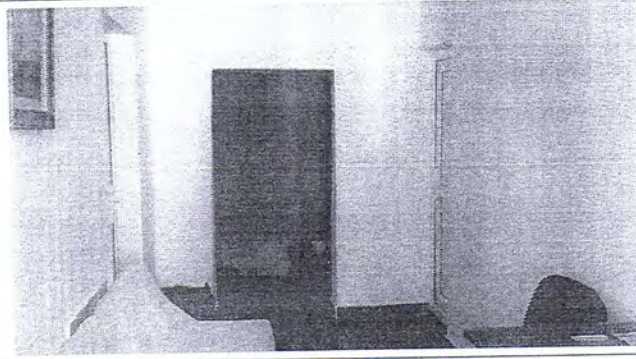
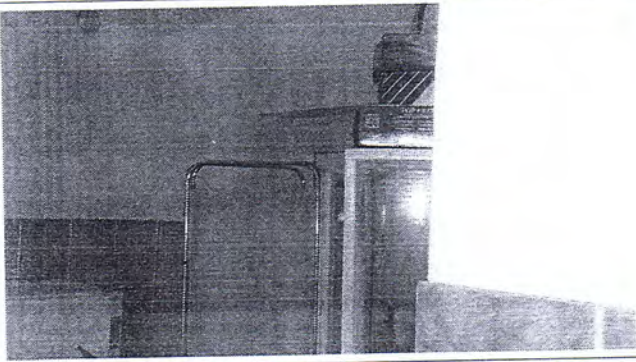


Fotografii ale proprietății evaluate
Adresa: comuna Trivalea - Moșteni, satul Deparați









FIȘA DE INSPECȚIE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Adresă: Satul Deparați, comuna Trivalea - Moșteni,

Data inspecției: 12 septembrie 2017

Persoana de contact: Libianu Alexandrina, având funcția/calitatea

A. DATE ȘI INFORMAȚII PRIVIND CONSTRUCȚIA

A.1. CLĂDIRIA

	Data punerii în funcțiune: ANUL 1974		Regim înălțime: PARTER	
	Vârsta clădirii: 43 ANI		Etaje: POD	
SUBSOLUL CLĂDIRII	PEREȚII DE FUNDAȚIE			
	CONSTRUCȚIE		SCURGERI DE APĂ	
	Fără subsol	√	Cu subsol	Nici una √
	Cărămidă	√	Piatra	Localizată și descrisă
	Beton simplu		Beton armat	
	STAREA FUNDAȚIEI		INFILTRAȚII DE APĂ	
	Fără acces	√	Bună	√
Nesatisfăcătoare		Umiditate		
PARTERUL CLĂDIRII	PEREȚII EXTERIORI			
	<i>PEREȚI</i>		<i>FINISAJUL PEREȚILOR</i>	
	Structura de rezistență		Finisaj tencuit -√	
	Cărămidă	-√	BCA	Finisaj satisfăcător -√
	Lemn			Finisaj obișnuit -√
	Diafragme		Finisaj superior	
	Grosime: 0,40 m		Înălțime: 2,50 m	Perete cortina structural/normal ___ mp
	STAREA PEREȚILOR		PROBLEME DE UMIDITATE	
	Bună		Nici una -√	
	Cu fisuri fine		-√	Sunt probleme
	Cu fisuri multiple și adânci			
	CONDENS			
Nu exista		Este localizat	-√	
PARTERUL CLĂDIRII	PLANȘEUL PESTE PARTER			
	PLANȘEU		FINISAJUL TAVANULUI	
	Beton armat	-√	Obișnuit	Mediu -√
	Lemn		Superior	
	Grosime: 0,30 m		Plafon fals	
	Cu grinzi		Gipscarton	
	Descriere:			
	Spațiu public: 199,40 mp		Grupuri sanitare:	
	Holuri: 41,80 mp			
	STAREA PLANȘEULUI		PROBLEME DE UMIDITATE	
	Bună	-√	Rea	Nici una -√
	Fisuri fine	-√	Fisuri importante	Sunt probleme
CONDENS				
Nu exista	-√	Este localizat		

		FINISAJ PARDOSELI					
		Ciment sclivisit, gresie, linoleum Spațiu public, Holuri: Ciment sclivisit -Birouri: linoleum -Anexe: - Grupuri sanitare: gresie					
PARTERUL CLĂDIRII		PEREȚII INTERIORI					
		PEREȚI		STAREA PEREȚILOR			
		Cărămidă	-√	BCA	Bună	-√	
		Beton armat					
		Grosime: 30 cm			Cu fisuri fine	-√	
		Înălțime: 2,40 m					
		Compartimentări (suprafața): aluminiu ___ mp		Cu fisuri multiple și adânci			
		PVC _____ mp , gipscarton ___ mp					
		PARTERUL CLĂDIRII		FINISAJUL PEREȚILOR			
				ZUGRĂVELI		PLACAJE PEREȚI	
Simple	-√			Faianța	-√		
Obișnuite	-√			Tapet			
Superioare				Marmoră			
Birouri				Lambriu lemn /plastic			
Anexe				Gipscarton _____ altele			
				Grupuri sanitare anexe			
PARTERUL CLĂDIRII				UȘI INTERIOARE			
				MATERIAL (NR. BUC.)		STAREA UȘII	
		Lemn	-√	Bună			
		Lemn stratificat		Medie			
		PVC		Rea		-√	
		Aluminiu		Feronerie calitate medie		-√	
		Altele		Feronerie calitate Superioară			
		PARTERUL CLĂDIRII		FERESTRE			
				MATERIAL		STAREA FERESTRELOR	
				Lemn	-√	Lemn stratificat	Foarte bună
PVC				Medie			
Aluminiu				Satisfăcător		-√	
STAREA FERONERIEI							
Bună							
Cu defecte				-√			
PARTERUL CLĂDIRII				INSTALAȚII			
				BRANȘAMENT APA			
		TIP MATERIAL BRANȘAMENT		RISCU DE ÎNGHEȚ			
		Plumb		Cupru	Nici unul		
		Teava zincată	-√		Probabil		
		Plastic			Posibil	-√	
		VANA PRINCIPALA		SCURGERILE MENAJERE			
		Inaccesibilă	-√	Fonta	Plastic	-√	
		Utilizabilă		Tuburi beton la exterior		Cămin colector	
		PARTERUL CLĂDIRII		STAREA GENERALĂ			
Presiunea apei: Bună				Medie	Scăzută	Nu există	-√
Furnizare cu restricții				-√			
Localizarea defectului							

PARTERUL CLĂDIRII	SISTEMUL DE VENTILAȚIE			
	<i>MATERIAL</i>		<i>TIPUL GRILEI</i>	
	Tabla zincată		Cu jaluzele	
	Tablă neagră		Cu sita inox	
	Plastic		Șlefuit	
	Termoizolație			
	<i>STAREA TRASEELOR</i>		<i>STAREA VENTILAȚIEI</i>	
	Bună	Medie	Cu emisie la exterior	
	Rea		Cu sistem preîncălzitor	
PARTERUL CLĂDIRII	SISTEMUL ELECTRIC			
	<i>CAPACITATE</i>		<i>TRASEE ELECTRICE</i>	
	100 A	-√	Cupru	-√
	200 A		Aluminiu	
	<i>PANOU DE DISTRIBUȚIE</i>		<i>STAREA CIRCUITELOR</i>	
	Siguranțe fuzibile	-√	Satisfăcătoare	-√
	Disjunctoare		Bună	
	Circuite libere		Foarte bună	
	INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE, AER CONDIȚIONAT			
	<i>TIPUL COMBUSTIBILULUI</i>		<i>SISTEMUL DE ÎNCĂLZIRE</i>	
	Gaze		Centrala proprie	
	Butan gaz		Radiatoare: oțel, nefuncționale	
			Instalație de aer condiționat	
			Centralizată	
	Electric	-√	Localizată cu unități split	
			Ventiloconvectoare	
	Lemne și cărbuni	-√	Termoficare	
	SISTEMUL DE CANALIZARE			
	<i>MATERIALE</i>		<i>OBIECTE SANITARE</i>	
	Tuburi beton	-√	Porțelan sanitar	
			Fonta emailată	-√
Fontă		Inox		
Plastic		Tabla zincată	-√	
<i>STAREA TEHNICĂ</i>		<i>STAREA FIZICĂ</i>		
Rea (colmatata)		Bună		
Satisfăcătoare	-√	Cu defecte	-√	
Bună		Sparte	-√	
PODUL IMOBILULUI	ÎNVELITOAREA			
	<i>MATERIAL</i>		<i>STAREA ÎNVELITORII</i>	
	Țiglă		Bună	-√
	Tablă	-√		
	Bardolina		Cu piese lipsa	
	Lemn		Degradata	
	JGHEABURI ȘI BURLANE			
	<i>JGHEABURI - Nu are</i>		<i>BURLANE - Nu are</i>	
	Tabla zinc		Tabla zinc	
	Plastic		Plastic	
Stare: bună medie degradate		Stare: bună medie degradate		

A.2. CONSTRUCȚII ANEXE

CURTEA ȘI ÎMPREJMUIREA IMOBILULUI				
CURTEA ȘI ÎMPREJMUIREA IMOBILULUI	TROTUARE , RIGOLE , ALEI , PARCĂRI			
	TROTUARE PERIMETRALE - Nu are	RIGOLE SCURGERE APA - Nu are		
	Beton	Beton		
	Piatra placaj	Plastic		
	Asfalt	Cu grătar		
	Stare: bună medie degradate	Stare: bună medie degradate		
	ALEI CURTE			
	Beton _____mp	Beton		
	Piatra placaj _____mp	Piatra placaj		
	Asfalt _____mp	Asfalt		
	Pietriș _____mp	Pietriș		
	Stare: bună medie degradate	Stare: bună medie degradate		
		Suprafața _____mp		
	Nr. locuri în curte pentru: Angajați,	Clienți		
	Nr. locuri în exterior: Închiriate	Libere		
	GARDUL , POARTA DE ACCES			
	GARDUL			
	Soclu beton	-√	Acces auto	
	Placaj piatra			
	Tencuit		Acces persoane	
	Stâlpi și închidere din beton	-√	Dimensiuni	
	Stâlpi metalici		Fier forjat	
	Zidit		Cadru metalic	-√
	Fier forjat		Cadru lemn	
	Plasa sârmă		Panouri din lemn	
	Țambre metalice		Panouri metalice	
	Țambre din lemn		Sistem de deschidere manual	-√
	Protecție săritura		Sistem de deschidere automat	
	AMENAJĂRI DEOSEBITE			
	TERASE EXTERIOARE - Nu are			
Soclu beton		Grădina florală		
Placaj piatră				
Gresie		Pereți verzi		
Acoperită		Jardiniere fixe		
Neacoperită		Sera		
Descriere		Descriere		
INSTALAȚIA DE ILUMINARE				
INSTALAȚIA PERIMETRALĂ IMOBILULUI				
Lămpi incandescente	-√	Stâlpi înalți		
Proiectoare		Stâlpi joși	-√	
Protecție la umiditate		Pe gard		
Senzori de mișcare		Senzori de mișcare		

A.3. ALTE DATE:

- Situație juridică: certificat urbanism ____, Autorizație construire ____, Proces verbal de recepție finală ____, Cartea construcției ____, Documentație cadastru ____, Încheiere de intabulare a dreptului de proprietate ____, contract concesiune __, contract de folosință a terenului ____
- Lucrări de amenajare și modernizare (descriere, data recepției, valori)

- Instalații și echipamente (model, caracteristici funcționale principale, data PIF, valoare PIF):
 - Centrala termică
 - Centrala de aer condiționat
 - Centrala de ventilație
 - Centrala telefonică ____ linii externe ____ linii interior
 - Generator electric
 - Sistem alarma
 - Alte sisteme protecție
 - Tv circuit închis
 - Cablare structurata
 - Control acces

- Lista este însoțită de fotografiile efectuate în timpul inspecției:
 - -√ Fațada principală (de pe trotuarul de vis-a-vis)
 - -√ Vecinătate stânga
 - -√ Vecinătate dreaptă
 - -√ Vecinătate vis-a-vis
 - -√ Fațada lateral stânga
 - -√ Fațada lateral dreapta
 - -√ Fațada posterioară
 - Curte (parcare)
 - Clădiri și construcții anexe
 - -√ Interior parter spațiu pentru public (ghișee), hol central
 - -√ Interior birou administrativ
 - Interior grup sanitar
 - -√ Interior spații tehnice (instalația de încălzire și/sau ventilație)
 - Alte fotografii după caz

C. DATE ȘI INFORMAȚII DESPRE ZONA/LOCALITATE

TIPUL ZONEI			
<input type="checkbox"/> Zonă de afaceri	<input type="checkbox"/> Zonă comercială		
-√ Zonă rezidențială	<input type="checkbox"/> Zonă mixtă		
Identificare și descriere:			
ÎN APROPRIERE DE:			
<input type="checkbox"/> Gară	<input type="checkbox"/> Centru		
<input type="checkbox"/> alte repere	-√ La marginea de est a intravilanului satului		
TOPOGRAFIA CARTIERULUI			
-√ Plană	<input type="checkbox"/> În pantă		
GRADUL DE DEZVOLTARE ÎN ZONĂ			
<input type="checkbox"/> Creștere	<input type="checkbox"/> În echilibru		
-√ În scădere			
Comentarii:			
SPAȚIILE CONSTRUITE			
<input type="checkbox"/> Spațiul construit din zonă 10 %%			
Ritmul de creștere			
<input type="checkbox"/> Rapid	<input type="checkbox"/> În echilibru	-√ Nu crește	
VALOAREA PROPRIETĂȚII			
<input type="checkbox"/> În creștere	-√ În scădere	<input type="checkbox"/> Este stabilă	
OFERTA/CERERE PENTRU BIROURI SAU SEDII			
<input type="checkbox"/> Cererea este mai mare	-√ Oferta este mai mare		
<input type="checkbox"/> Egale			
POPULAȚIA			
<input type="checkbox"/> În creștere	-√ În scădere		
<input type="checkbox"/> Stabilă			
OCUPAȚIILE PREDOMINANTE			
<input type="checkbox"/> Industrie %	<input type="checkbox"/> Comerț 1 %		
<input type="checkbox"/> Servicii 1 %	<input type="checkbox"/> altele Agricultură 80 %		
VÂRSTA CLĂDIRILOR ÎN ZONĂ			
-√ Mare	<input type="checkbox"/> Medie	<input type="checkbox"/> Mică	
REPERE IMPORTANTE ÎN ZONĂ			
Identificare și descriere:			
TRANSPORT PUBLIC			
<input type="checkbox"/> Tramvai	<input type="checkbox"/> Troleibuz	<input type="checkbox"/> Autobus	<input type="checkbox"/> Metrou
<input type="checkbox"/> Distanța până la zona de afaceri	<input type="checkbox"/> Distanța la zona de comerț		
<input type="checkbox"/> Condiții generale de trafic	<input type="checkbox"/> Distanța la drum național 250m		
<input type="checkbox"/> Distanța până la gară	<input type="checkbox"/> Distanța până la aeroport		
UTILITĂȚILE CARTIERULUI			
APĂ			
<input type="checkbox"/> De calitate	<input type="checkbox"/> Slabă calitate	<input type="checkbox"/> Regim permanent	
<input type="checkbox"/> Regim fracționat	<input type="checkbox"/> Cu presiune	<input type="checkbox"/> Fără presiune	
<input type="checkbox"/> Rețeaua este nouă	-√ Rețeaua este veche	<input type="checkbox"/> Are rezerve	
-√ Fără rezerve de debit	-√ Nu are posibilități de dezvoltare		
GAZE - NU ARE			

Crt	Număr	Destinație construcție	Suoraf (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	20375-C7	construcții administrative și social culturale	27	Cu acte	S. construită la sol 27 mp. PAVILION MORGA
A1.8	20375-C8	construcții administrative și social culturale	238	Cu acte	S. construită la sol 238 mp. BLOC ALIMENTAR + SPALATORIE
A1.9	20375-C9	construcții administrative și social culturale	34	Cu acte	S. construită la sol 34 mp. CAMERA DEZINSECTIE
A1.10	20375-C10	construcții anexă	26	Cu acte	S. construită la sol 26 mp. PADOCURI PORCI
A1.11	20375-C11	construcții anexă	10	Cu acte	S. construită la sol 10 mp. GRAJD
A1.12	20375-C12	construcții anexă	195	Cu acte	S. construită la sol 195 mp. GARAJE
A1.13	20375-C13	construcții anexă	4	Cu acte	S. construită la sol 4 mp. WC
A1.14	20375-C14	construcții anexă	9	Cu acte	S. construită la sol 9 mp. BAZIN SEMIINGROPAT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.975
3	4	12.994
5	6	18.327
7	8	29.276
9	10	1.447
11	12	29.329
13	14	71.18
15	16	4.299
17	18	6.795
19	20	10.316
21	22	5.1
23	24	23.171
25	26	26.55
27	28	9.615
29	30	12.185
31	32	45.153
33	34	8.955
35	36	21.938
37	38	37.698

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	34.921
4	5	20.167
6	7	5.765
8	9	0.862
10	11	29.541
12	13	15.093
14	15	3.724
16	17	24.375
18	19	10.454
20	21	13.968
22	23	20.618
24	25	21.147
26	27	10.961
28	29	8.232
30	31	0.5
32	33	1.318
34	35	23.909
36	37	10.111
38	1	11.275

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.102103/01-09-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242, 251P.

Data soluționării,

05-09-2017

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

IULIAN CIOFALCĂ

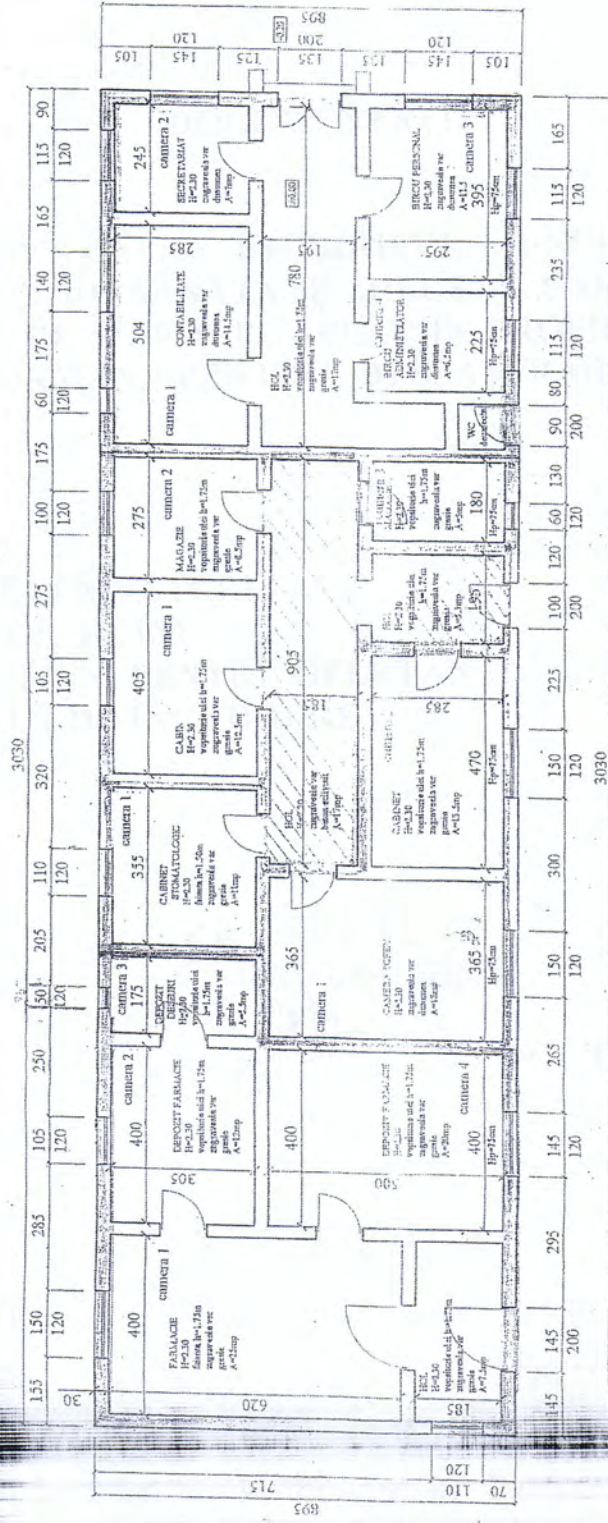
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

CONSILIUL JUDEȚEAN TELEORMAN
DIRECȚIA DEZVOLTARE LOCALĂ

CENTRUL DE SĂNĂȚATE „REGELE CAROL I” DEPARȚII
CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ



- SPAȚIU MEDICAL I - Suprafata totală = 57,7 mp
- SPAȚIU MEDICAL II - Suprafata totală = 70,0 mp
- SPAȚIU MEDICAL III - Suprafata totală = 11,0 mp
- SPAȚIU MEDICAL IV - Suprafata totală = 26,0 mp
- SPAȚIU MEDICAL V - Suprafata totală = 51,5 mp
- SPAȚIU COMUN - Suprafata totală = 22,5 mp

NOTĂ: SPAȚIUL MEDICAL V - Contract de administrare cu Serviciul Județean de Ambulanță Teleorman

ȘEF SERVICIU UTILITĂȚI PUBLICE
ing. Gavrilă Carmen

ÎNȚOCBIT
Lungu Florența

FOAIE DE SEMNĂTURI

1.

2.

CAIET DE SARCINI

LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU, SITUAT ÎN IMOBILUL CENTRUL DE SĂNĂTATE „REGELE CAROL I” DEPARAȚI, ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 57,50 M.P., AFLAT ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ A JUDEȚULUI TELEORMAN, PENTRU DESFĂȘURAREA DE ACTIVITATE MEDICALĂ

Județul Teleorman, persoană juridică de drept public, identificat prin codul de înregistrare fiscală nr. 4652686, având contul nr. RO66TREZ60621A300530XXXX deschis la Trezoreria Alexandria, **prin Consiliul Județean Teleorman** cu sediul în municipiul Alexandria, str. Dunării nr. 178, județul Teleorman, telefon 0247311201, organizează licitație publică în data de, ora, pentru închirierea unui spațiu, situat în imobilul Centrul de Sănătate „Regele Carol I” Deparați, în suprafață utilă de 57,50 m.p., aflat în proprietatea publică a județului Teleorman, pentru desfășurarea de activitate medicală.

1.Obiectul închirierii

Obiectul închirierii îl constituie **spațiul situat în clădirea administrativă din imobilul Centrul de Sănătate „Regele Carol I” Deparați, în suprafață utilă de 57,50 m.p.** (Anexa a, care face parte din Caietul de sarcini)

Spațiul pentru închiriere se află în proprietatea publică a județului Teleorman.

2.Activitățile considerate adecvate bunului ce se închiriază

Spațiul pentru închiriere va fi folosit în scopul desfășurării de activitate medicală.

3.Durata închirierii

Închirierea se va face pe o perioadă de 5 ani, conform Hotărârii Consiliului Județean Teleorman nr. din 2017.

4.Elemente de preț și termene de plată

Prețul minim de pornire a licitației este de 25 euro/mp/lună.

Chiria se achită lunar, în termen de 30 de zile calendaristice de la data primirii facturii de către locatar.

Plata chiriei se face prin virament în contul Consiliului Județean Teleorman sau în numerar la casieria locatorului.

În situația în care locatarul nu-și îndeplinește obligațiile de plată la termenele prevăzute în contract, locatorul poate hotărî, iar locatarul este de acord, ca sumele încasate ulterior să fie operate în contul datoriei cele mai vechi, indiferent dacă este vorba de chirie,

majorări de întârziere și indiferent de destinația dată de locatar acestor sume în momentul întocmirii formalităților de plată.

Pentru achitarea cu întârziere a obligațiilor, debitorii datorează majorări de întârziere, stabilite în conformitate cu prevederile legale aplicabile în cazul neachitării la scadență a obligațiilor datorate bugetelor locale.

Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor fiscale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Neplata totală sau parțială cu întârziere de peste 30 de zile calendaristice de la primirea facturilor, indiferent de obiectul lor, duce la rezilierea unilaterală din partea locatorului a contractului de închiriere prin simpla adresă trimisă de locatar locatarului.

Spațiul devenit liber prin rezilierea contractului va fi eliberat de locatar în termen de 10 zile calendaristice de la data emiterii adresei de înștiințare.

În cazul în care locatarul nu eliberează spațiul în termenul precizat, locatorul va proceda la evacuarea de îndată a acestuia pe cale administrativă, fără autorizare judecătorească. Pagubele sau lipsurile, etc. cauzate în cadrul procedurii de evacuare administrativă cad în sarcina exclusivă a locatorului.

Cheltuielile pentru utilități vor fi suportate în cotă-parte de către locatar.

Garanția de participare va fi de **33 lei** și se poate depune în contul nr. RO66TREZ60621A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Alexandria sau la casieria Consiliului Județean Teleorman.

5. Categoriile de bunuri care la expirarea închirierii revin locatorului și locatorului

După expirarea duratei de închiriere, spațiul în suprafață utilă de 57,50 mp, care face obiectul licitației va reveni locatorului, Consiliul Județean Teleorman.

6. Răspunderea locatorului pentru neîndeplinirea obligațiilor impuse în caietul de sarcini

Obligațiile locatorului sunt următoarele:

- să folosească spațiul închiriat numai conform destinației;
- să protejeze spațiul închiriat contra efracției;
- să permită inspecțiile reprezentanților locatorului pentru a verifica folosirea spațiului închiriat conform contractului ce se va încheia;
- să nu subînchirieze spațiul, în tot sau în parte, fără acordul prealabil scris al locatorului; în cazul subînchirierii spațiului, locatarul principal este responsabil pentru respectarea de către chiriașul său a obligațiilor ce se vor prevedea în contract;
- să efectueze din proprie inițiativă reparațiile ce-i incumbă, care nu necesită autorizație de construire, conform prevederilor legale;
- să respecte normele sanitare și igienice, normele de prevenire și stingere a incendiilor și de protecție a mediului înconjurător;
- să suporte toate pagubele și să fie unic responsabil pentru orice daună sau vătămare produsă unui terț;
- să efectueze lucrările care necesită eliberarea unei autorizații de construire numai cu acordul prealabil scris al locatorului.
- să realizeze contorizarea energiei electrice separat pentru spațiul închiriat;

- să încheie contracte de utilități (energie electrică, apă, canal, gunoi, etc) cu serviciile speciale în aceste domenii.

Pentru nerespectarea oricărei obligații contractuale a locatarului intervine rezilierea unilaterală prin voința locatorului.

7. Cauze de încetare a închirierii, altele decât ajungerea la termen

Închirierea poate înceta:

- în cazul rezilierii contractului la inițiativa locatarului cu condiția ca acesta să-și notifice intenția cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte;
- în cazul rezilierii unilaterale prin voința locatorului pentru nerespectarea oricărei obligații contractuale a locatarului.

Rezilierea unilaterală se poate face de locator, prin simpla adresă trimisă locatarului, pentru executarea necorespunzătoare sau neexecutarea obligațiilor contractuale de către locatar, indiferent unde figurează, în contract sau acte adiționale.

Locatorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul printr-o notificare scrisă, adresată locatarului cu 30 zile înainte de data la care dorește să-și înceteze efectele acest contract, fără nicio compensație. Termenul de 30 de zile se calculează de la data primirii notificării de către locator.

Rezilierea sau încetarea contractului în condițiile convenite de părți nu va avea nici un efect asupra obligațiilor de plată deja scadente între părțile contractante.

8. Alte obligații în raport cu obiectul închirierii

Spațiul licitat, va fi predat locatarului pe bază de proces verbal de predare-primire, în termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului de închiriere.

Neprezentarea locatarului pentru semnarea procesului verbal de preluare a spațiului în termenul sus menționat constituie motiv de reziliere unilaterală a contractului, din partea locatorului.

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU, SITUAT ÎN IMOBILUL CENTRUL DE SĂNĂTATE „REGELE CAROL I” DEPARAȚI, ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 57,50 M.P., AFLAT ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ A JUDEȚULUI TELEORMAN, PENTRU DESFĂȘURAREA DE ACTIVITATE MEDICALĂ

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL LICITAȚIEI

1. **Obiectul licitației** îl constituie spațiul situat în imobilul Centrul de Sănătate „Regele Carol I” Deparați, în suprafață utilă de 57,50 m.p.
Spațiul pentru închiriere se află în proprietatea publică a județului Teleorman.

2. **Organizatorul licitației:** Județul Teleorman, persoană juridică de drept public, identificat prin codul de înregistrare fiscală nr. 4652686, având contul nr. RO66TREZ60621A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Alexandria, prin **Consiliul Județean Teleorman** cu sediul în municipiul Alexandria, str. Dunării nr. 178, județul Teleorman, telefon 0247311201, reprezentat de președinte Cristescu Ionel Dănuț, în calitate de locator.

Consiliul Județean Teleorman, va transmite spre publicare anunțul de licitație, cu cel puțin 30 de zile înainte de data limită stabilită pentru desfășurarea licitației de închiriere și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a. **Informații privind locatorul:** CONSILIUL JUDEȚEAN TELEORMAN, cu sediul în str. Dunării, nr.178, municipiul Alexandria, județul Teleorman, cod de înregistrare fiscală 4652686, telefon: 0247/311201, int 337, fax: 0247/315505

Relații suplimentare se pot obține la tel. 0247311201 int. 337 sau la cam. 62.

b. **Informații privind obiectul închirierii:** SPAȚIUL situat în imobilul Centrul de Sănătate „Regele Carol I” Deparați, în suprafață utilă de 57,50 m.p. Spațiul se închiriază în scopul desfășurării de activitate medicală.

c. **Denumirea și adresa compartimentului de la care se poate obține un exemplar al documentației de licitație:** Compartimentul Monitorizare Servicii Publice, cam. 62 din cadrul Consiliului Județean Teleorman.

d. **Informații privind modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de licitație - în baza unei solicitări scrise.**

e. **Costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de licitație - 10 lei, suma ce se va achita la casieria instituției**

f. **Data și ora limită pentru solicitarea clarificărilor:**, orele

g. **Data și ora limită de depunere a ofertelor:**, orele

h. **Adresa la care trebuie depuse ofertele:** Consiliul Județean Teleorman, str. Dunării, nr.178, mun. Alexandria, camera 62;

i. **Data și locul de desfășurare a ședinței publice de deschidere a ofertelor:**
....., orele -Consiliul Județean Teleorman, str. Dunării, nr. 178, mun. Alexandria, camera 62;

j. **Prețul minim de pornire a licitației – 1,25 euro/mp/lună .**

Licitarea va fi anunțată în presa locală, în presa de circulație națională, la sediul Consiliului Județean Teleorman și pe site-ul acestuia.

B. PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI ȘI DURATA ÎNCHIRIERII

Prețul minim de pornire a licitației este de **1,25 euro/mp/lună.**

Închirierea se va face pe o perioadă de **5 ani**, conform Hotărârii Consiliului Județean Teleorman nr.2017.

C. DATA ȘI ORA LIMITĂ DE DEPUERE A OFERTELOR, PRECUM ȘI LOCUL UNDE SE DEPUN ACESTEA

Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru închirierea unui spațiu în suprafață utilă de 57,50 mp, situat în imobilul Centrul de Sănătate „Regele Carol I” Deparați, în scopul desfășurării de activitate medicală, organizată în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vor depune la sediul locatorului – Consiliul Județean Teleorman, camera 62, până la data, orele, documentele ofertei însoțite de o adresă de înaintare pentru a fi înregistrată.

D. DATA, ORA ȘI LOCUL DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI

Licitarea publică va avea loc în ziua de, orelela sediul organizatorului, Consiliul Județean Teleorman.

E. CONDIȚIILE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ LICITATORUL PENTRU A FI ADMIS LA LICITAȚIE (CONDIȚIILE DE CALIFICARE)

Ofertantul trebuie să depună, conform pct. G din instrucțiuni pentru ofertanți, următoarele documente:

- a) -certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în valabilitate (în original sau copie legalizată), după caz;
- b)-dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local prin prezentarea certificatelor de atestare fiscală, eliberate de organele fiscale competente (în original sau în copie certificată „conform cu originalul”), în valabilitate;
- c) -împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice (în original);
- d) -acte doveditoare privind desfășurarea de activitate medicală (copie certificată „conform cu originalul”);
- e) -fișa cu informații generale despre ofertant (**Anexa A**) (în original);
- f) -declarație de participare (**Anexa B**) (în original);
- g) -formular de ofertă (**Anexa C**) (în original);

F. CUANTUMUL GARANȚIEI DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE ȘI CONTUL ÎN CARE POT FI DEPUSE ACESTEA

În vederea participării la licitație, ofertanții trebuie să depună o dată cu oferta și garanția de participare la licitație în valoare de 33 lei.

Garanția de participare se poate depune în contul nr. **RO66TREZ60621A300530XXXX** deschis la Trezoreria Municipiului Alexandria sau la casieria Consiliului Județean Teleorman.

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

Garanția de participare se restituie ofertanților în termen de 5 zile de la data încheierii contractului cu ofertantul câștigător.

Ofertantul câștigător va pierde garanția de participare în cazul în care refuză încheierea contractului de închiriere.

G. REGULAMENTUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Închirierea spațiului se face prin **licitație publică cu ofertă în plic sigilat**.

Ofertele se vor depune până la data, orele la sediul organizatorului, **în plic închis și sigilat** de către ofertanți sau de reprezentanții acestora - în acest caz se va prezenta documentul de împuternicire.

Ofertele depuse după termenul limită se resping și se returnează nedeschise.

Plicul va fi însoțit de o adresă de înaintare și de garanția de participare.

Pe plic se va indica :

„numele sau denumirea ofertantului și domiciliul/sediul acestuia”, precum și următoarele:

„licitație publică pentru închirierea unui spațiu, situat în imobilul Centrul de Sănătate „Regele Carol I” Deparați, în suprafață utilă de 57,50 mp, aflat în proprietate publică a județului Teleorman, pentru desfășurarea de activitate medicală”.

Plicul va trebui să conțină:

- a) -certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în valabilitate (în original sau copie legalizată), după caz;
- b) -dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local prin prezentarea certificatelor de atestare fiscală, eliberate de organele fiscale competente (în original sau în copie certificată „conform cu originalul”), în valabilitate;
- c) -împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice (în original);
- d)-acte doveditoare privind desfășurarea de activitate medicală (copie certificată „conform cu originalul”);
- e) -fișa cu informații generale despre ofertant (**Anexa A**) (în original);
- f) -declarație de participare (**Anexa B**) (în original);
- g) -formular de ofertă (**Anexa C**) (în original).

Oferta trebuie să cuprindă valoarea propusă (**în euro**) pentru închirierea spațiului care face obiectul închirierii.

Perioada de valabilitate a ofertei este de **90 de zile**.

Dacă un ofertant depune mai multe oferte pentru spațiu, acestea vor fi respinse.

Un ofertant nu poate fi asociat (acționar) la două sau mai multe societăți care au depus oferte pentru același spațiu. Oferta va fi depusă într-un exemplar. Fiecare exemplar trebuie să fie semnat de către ofertant .

În cazul în care pentru acest spațiu, două oferte cu cea mai mare valoare sunt egale, comisia de evaluare va solicita imediat ofertanților respectivi să prezinte în plic închis o nouă ofertă.

Dacă unul din ofertanți sau împuternicitul acestuia lipsește de la deschidere și are valoarea ofertei egală cu a altui ofertant, pierde dreptul de a depune o nouă ofertă.

La licitația de închiriere pot participa ofertanții în nume propriu sau reprezentanții împuterniciți ai acestora.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți pentru acest spațiu.

Dacă până la data anunțată nu au fost depuse cel puțin 2 oferte corespunzătoare, procedura va fi reluată în aceleași condiții ca la prima participare, după minim 7 zile. Dacă și la cea de-a doua licitație, sau la următoarele, se prezintă doar o ofertă corespunzătoare, aceasta va fi declarată câștigătoare.

Contestațiile se depun la sediul Consiliului Județean în termen de 5 zile de la data primirii comunicării privind rezultatul licitației.

Comisia de licitație analizează contestațiile în termen de 5 zile de la data primirii acestora și răspunde în scris contestatarilor.

Contractul de închiriere (**Anexa D**) se semnează numai după împlinirea termenului de 5 zile de la data primirii comunicării privind rezultatul licitației (în cazul în care nu sunt contestații).

În cazul în care există contestații, semnarea contractului de închiriere se va face numai după ce au fost rezolvate contestațiile.

Contractul va fi încheiat cu ofertantul care a oferit cea mai mare valoare pentru spațiul care face obiectul închirierii.

Anexele A, B, C, D fac parte integrantă din Instrucțiunile pentru ofertanți.

Anexa A
la Instrucțiuni pentru ofertanți

Ofertantul
.....

INFORMAȚII GENERALE DESPRE OFERTANT

Denumirea /numele și sediul / adresa.....
Nr. telefon/fax/e-mail.....
Numărul și data înregistrării la Registrul comerțului.....
Codul fiscal.....
Capitalul social.....
Obiectul de activitate.....
.....

Data completării
.....

Ofertant
.....
(semnătura autorizată)

Anexa B
la Instrucțiuni pentru ofertanți

Ofertantul
.....

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul domiciliat în localitatea
..... posesor al B.I./C.I. serianr.....
emis la data dede către Poliția.....reprezentant
al.....particip la licitația publică pentru închirierea unui spațiu,
situat în imobilul Centrul de Sănătate „Regele Carol I” Deparați, în suprafață utilă de
57,50 m.p., aflat în proprietatea publică a județului Teleorman, pentru desfășurarea de
activitate medicală. Declar ca îmi sunt cunoscute prevederile caietului de sarcini,
instrucțiunilor pentru ofertanți, contractului de închiriere și procedura privind organizarea
licitației de închiriere .

Data

Ofertant ,

.....
(semnătura)

OFERTANTUL

FORMULAR DE OFERTA

Către

.....
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

1. Examinând documentația de licitație, subsemnatulcu domiciliul stabil în.....adresa.....B.I./C.I. nr.....seria.....emis la data de.....de Poliția....., reprezentant al.....mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de licitație, să închiriez spațiul în suprafață utilă de.....mp, amplasamentpentru desfășurarea de activitate medicală, pentru o valoare a ofertei de..... **euro/mp/lună**.
2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile (nouăzeci de zile), respectiv până la data de și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
3. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.
4. Înțelegem că sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai mare preț.

Data

Ofertant ,

.....
(semnătura)

CONSILIUL JUDEȚEAN TELEORMAN

ANUNȚ PUBLIC

Județul Teleorman, persoană juridică de drept public, identificat prin codul de înregistrare fiscală nr. 4652686, având contul nr. RO66TREZ60621A300530XXXX deschis la Trezoreria Alexandria, **prin Consiliul Județean Teleorman** cu sediul în municipiul Alexandria, str. Dunării nr. 178, județul Teleorman, telefon 0247311201, organizează licitație publică în data de, ora, pentru închirierea unui spațiu situat în imobilul Centrul de Sănătate „Regele Carol I” Deparați în suprafață utilă de 57,50 mp, aflat în proprietate publică a județului Teleorman, pentru desfășurarea de activitate medicală.

- durata închirierii - 5 ani ;

- denumirea și adresa compartimentului de la care se poate obține un exemplar al documentației de licitație- Compartimentul Monitorizare Servicii Publice, cam. 62 din cadrul Consiliului Județean Teleorman;

- informații privind modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de licitație - în baza unei solicitări scrise;

- costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de licitație - 10 lei, sumă care se va achita la casieria Consiliului Județean Teleorman;

- data și ora limită pentru solicitarea clarificărilor:, *orele*

- data și ora limită de depunere a ofertelor:, *orele*

- adresa la care trebuie depuse ofertele: Consiliul Județean Teleorman cu sediul în mun. Alexandria, str. Dunării nr. 178, județul Teleorman, cam. 62;

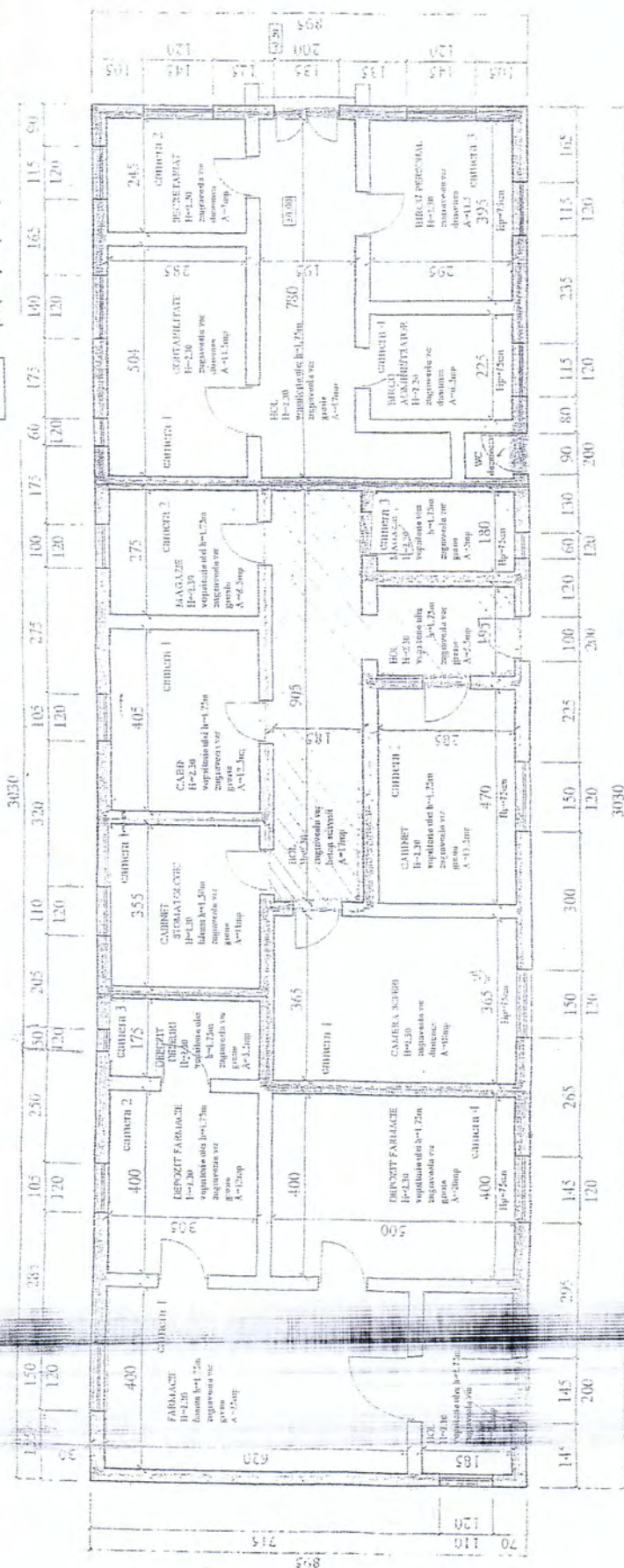
- data și locul de desfășurare a ședinței publice de deschidere a ofertelor:, *orele*- Consiliul Județean Teleorman, str. Dunării nr. 178, mun. Alexandria, cam. 62;

- prețul minim de pornire a licitației este de 1,25 euro/mp/lună.

Informații suplimentare se pot obține la Consiliul Județean Teleorman- Compartimentul Monitorizare Servicii Publice, tel. 0247/311201-int. 337, cam. 62.

CENTRUL DE SĂNĂTATE „REGELE CAROL I” DEPARAJI
CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ

Spațiu propus pentru închiriere - S₀ total = 57,50 m²



JUDEȚUL TELEORMAN
 CONSILIUL JUDEȚEAN TELEORMAN

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
 Nr. din2017

CAPITOLUL I PĂRȚILE CONTRACTULUI

Între

1. Județul Teleorman, persoană juridică de drept public, identificat prin codul de înregistrare fiscală nr. 4652686, cont nr. RO66TREZ60621A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Alexandria, prin **Consiliul Județean Teleorman** cu sediul în municipiul Alexandria, str. Dunării, nr. 178, județul Teleorman, reprezentat prin președintele Cristescu Ionel Dănuț, în calitate de **LOCATOR**

și

2....., domiciliat în str. nr., bl., sc., ap., CNP/cu sediul în ,telefon/fax, numărul de înmatriculare, codul fiscal, cont nr. deschis la....., reprezentat prin, în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAPITOLUL II OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Locatorul pune la dispoziție locatarului spațiul situat în imobilul Centrul de Sănătate „Regele Carol I” Deparați, în suprafață utilă de 57,50 mp, aflat în proprietatea publică a județului Teleorman, în scopul desfășurării de activitate medicală, identificat conform anexei care face parte integrantă din acest contract.

2.2. (1) În termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului, părțile vor încheia un proces verbal de predare-primire a spațiului ce face obiectul prezentului act consensual.

(2) Neprezentarea locatarului pentru semnarea procesului verbal de preluare a spațiului în termenul sus menționat constituie motiv de reziliere unilaterală a contractului, din partea locatorului.

2.3. Documentele contractului sunt:

- caietul de sarcini
- oferta locatarului

CAPITOLUL III DURATA ÎNCHIRIERII

3.1. Închirierea se va face pe o perioadă de 5 ani, conform Hotărârii Consiliului Județean Teleorman nr. ... din 2017.

CAPITOLUL IV PREȚUL CHIRIEI

4.1. Locatarul, pentru folosirea spațiului, va plăti locatorului echivalentul în lei, calculat la cursul B.N.R. din ziua facturării, a sumei de euro/mp/lună.

CAPITOLUL V CONDIȚII ȘI TERMENE DE PLATĂ

5.1. Chiria se achită lunar, în termen de 30 de zile calendaristice de la data primirii facturii de către locatar.

5.2. Plata chiriei se face prin virament în contul Consiliului Județean Teleorman menționat la cap.I sau în numerar la casieria locatorului.

5.3. În situația în care locatarul nu-și îndeplinește obligațiile de plată la termenele prevăzute în contract, locatorul poate hotărî, iar locatarul este de acord, ca sumele încasate ulterior să fie operate în contul datoriei cele mai vechi, indiferent dacă este vorba de chirie, majorări de întârziere și indiferent de destinația dată de locatar acestor sume în momentul întocmirii formalităților de plată.

5.4. (1) Pentru achitarea cu întârziere a obligațiilor, nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligațiilor fiscale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) Neplata totală sau parțială cu întârziere de peste 30 de zile calendaristice de la primirea facturilor, indiferent de obiectul lor, duce la rezilierea unilaterală din partea locatorului a contractului de închiriere prin simpla adresă trimisă de locator locatarului.

(3) Urmare rezilierii contractului, spațiul va fi eliberat de locatar în termen de 10 zile calendaristice de la data emiterii adresei de înștiințare.

(4) În cazul în care locatarul nu eliberează spațiul în termenul precizat, locatorul va proceda la evacuarea de îndată a acestuia pe cale administrativă, fără autorizare judecătorească. Pagubele sau lipsurile, etc. cauzate în cadrul procedurii de evacuare administrativă cad în sarcina exclusivă a locatarului.

5.5. Cheltuielile pentru utilități vor fi suportate în cotă-parte de către locatar.

CAPITOLUL VI DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Drepturile părților

6.1. (1) Locatorul are dreptul să inspecteze spațiul închiriat, să verifice modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității pentru care a fost închiriat;

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului, trimestrial și în prezența locatarului;

6.2. Locatarul are dreptul de a exploata bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere, conform destinației sale.

6.3. Obligațiile părților

(1) Locatorul are următoarele obligații:

- să pună la dispoziție locatarului spațiul ce face obiectul contractului de închiriere, pe bază de proces verbal, încheiat separat, ce se constituie ca anexă la prezentul contract, termenul semnării procesului verbal fiind cel prevăzut la articolul 2.2 din cap.II "Obiectul Contractului".

- să asigure liniștita posesie și folosință a bunului închiriat, pe tot parcursul contractului.

(2) Locatarul are următoarele obligații:

- să-și îndeplinească obligațiile de plată a chiriei în condițiile și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- să încheie procesul verbal de primire și de predare a spațiului cu locatorul;
- să folosească spațiul închiriat numai conform destinației;
- să protejeze spațiul închiriat contra efracției;
- să permită inspecțiile reprezentanților locatorului pentru a verifica folosirea spațiului închiriat conform contractului;
- să nu subînchirieze spațiul, în tot sau în parte, fără acordul prealabil scris al locatorului; în cazul subînchirierii spațiului, locatarul principal este responsabil pentru respectarea de către chiriașul său a obligațiilor ce se vor prevedea în contract;
- să efectueze din proprie inițiativă reparațiile ce-i incumbă, care nu necesită autorizație de construire, conform prevederilor legale;
- să respecte normele sanitare și igienice, normele de prevenire și stingere a incendiilor și de protecție a mediului înconjurător;
- să suporte toate pagubele și să fie unic responsabil pentru orice daună sau vătămare produsă unui terț;
- să efectueze lucrările care necesită eliberarea unei autorizații de construire numai cu acordul prealabil scris al locatorului;
- să realizeze contorizarea energiei electrice separat pentru spațiul închiriat;
- să încheie contracte de utilități (energie electrică, apă, canal, gunoi, etc) cu serviciile speciale în aceste domenii.

CAPITOLUL VII FORȚA MAJORĂ

7.1. Orice împrejurare independentă de voința părții lor, intervenită după data semnării contractului și care împiedică executarea acestuia este considerată ca forță majoră și exonerează de răspundere partea care o invocă. Sunt considerate ca forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: război, revoluție, cutremur, marile inundații, embargo sau orice altă împrejurare care face bunul complet inutilizabil.

7.2. Partea care o invocă este obligată să anunțe cealaltă parte în termen de 5 zile calendaristice de la data apariției respectivului caz de forță majoră și de asemenea, de la încetarea lui.

7.3. Dacă nu procedează la anunțarea în termenele prevăzute mai sus, a începerii și încetării cazului de forță majoră, partea care îl invocă va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin neanunțarea în termen.

CAPITOLUL VIII LITIGII

8.1. Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă de reprezentanții lor.

8.2. În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente teritorial și material.

CAPITOLUL IX REZILIEREA CONTRACTULUI

9.1. (1) Raporturile de locațiune între părți încetează în următoarele condiții:

- la expirarea duratei contractului;
- în cazul rezilierii contractului la inițiativa locatarului cu condiția ca acesta să-și notifice intenția cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte;
- în cazul rezilierii unilaterale prin voința locatorului pentru nerespectarea oricărei obligații contractuale a locatarului.

(2) Rezilierea unilaterală se poate face de locator, prin simpla adresă trimisă locatarului, pentru executarea necorespunzătoare sau neexecutarea obligațiilor contractuale de către locatar, indiferent unde figurează, în contract sau acte adiționale.

9.2. Locatorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul printr-o notificare scrisă, adresată locatarului cu 30 zile înainte de data la care dorește să-și înceteze efectele acest contract, fără nicio compensație. Termenul de 30 de zile se calculează de la data primirii notificării de către locator.

9.3. Rezilierea sau încetarea contractului în condițiile convenite de părți nu va avea nici un efect asupra obligațiilor de plată deja scadente între părțile contractante.

CAPITOLUL X ALTE TERMENE ȘI CONDIȚII

10.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

10.2. Prezentul contract, împreună cu anexa care face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

10.3. Prezentul contract a fost încheiat azi.....în trei exemplare originale, din care două pentru locator și unul pentru locatar, toate având aceeași forță juridică.

LOCATOR,
JUDEȚUL TELEORMAN
CONSILIUL JUDEȚEAN TELEORMAN

LOCATAR,
.....