



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 102/13.04.2021

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații, proprietatea publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

Președintele Consiliului Județean Constanța, Mihai Lupu, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr.12807/09.04.2021, în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- Raportul de evaluare a Proprietății Imobiliare nr. 947/21.12.2020 și Raportul de evaluare a Proprietății Imobiliare nr.948/21.12.2020, întocmite de evaluatorul S.C. Primoreal S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 12811/09.04.2021 al Direcției de Dezvoltare Județeană și Coordonarea Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ;
- raportul de specialitate nr.12843/09.04.2021 al Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică;
- raportul de specialitate nr.13353/13.04.2021 al Direcției Generale Economico-Financiare;
- adresa Spitalului Clinic Județean de Urgență ”Sf. Apostol Andrei” Constanța nr. R13925/15.03.2021, înregistrată la Consiliul Județean Constanța nr.9126/16.03.2021;
- adresa nr.11546/31.03.2021 a Direcției Generale Economico-Financiare;
- prevederile Legii nr.24/20000 art.16 și art.41 alin.(4) privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.861 alin.(3) din Codul civil;
- prevederile art. 333 – 348 raportate la cele ale 310 alin.(1) și (2) litera a), 312 alin.(2), (3), (4), (6) și (7), 313, 317, precum și prevederile art.173 alin.(1), lit.c) și alin. (4) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul dispozițiilor art. 182 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art.1. (1) Aprobarea închirierii, pentru o perioadă de 5 (cinci) ani, a 2 (două) spații, proprietate publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, prin licitație publică, în scopul desfășurării de activități comerciale.

(2) Spațiile prevăzute la alineatul (1), precum și destinația acestora, sunt identificate conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. (1) Aprobarea Raportului de evaluare a Proprietății Imobiliare 947/21.12.2020 și a Raportului de evaluare a Proprietății Imobiliare 948/21.12.2020, întocmite de evaluatorul S.C. Primoreal S.R.L. și stabilirea prețului minim de pornire a licitației pentru închirierea spațiilor prevăzute la art.1, după cum urmează:

- a) spațiul comercial – intrare vizitatori (suprafață utilă totală 39,60 mp): 8,15 Euro/mp util/lună;
- b) spațiul comercial – intrare Policlinica 1 (suprafață utilă totală 22,75 mp): 8,70 Euro/mp util/lună.

(2) Chiria va fi achitată în lei, la cursul B.N.R. din ziua emiterii facturii.

Art.3. Aprobarea Instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea licitației publice pentru închirierea spațiilor prevăzute la art. 1, conform Anexei nr.2 ce face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.4. Aprobarea Documentației de atribuire privind desfășurarea licitației publice pentru închirierea spațiilor prevăzute la art. 1, după cum urmează:

- a) caietul de sarcini - conform Anexei nr.3, ce face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre;
- b) fișa de date a procedurii - conform Anexei nr.4, ce face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre;
- c) contractul-cadru de închiriere (model-cadru) - conform Anexei nr.5, ce face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre;
- d) formulare și modele de documente - conform Anexelor nr.F1, F2, F3, F4, F5, F6 și F7 ce fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.5. (1) Documentația de atribuire se va pune gratuit la dispoziția solicitanților, în conformitate cu prevederile Instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea licitației publice pentru închirierea spațiilor prevăzute la art. 1, prevăzute în Anexa nr.2 la prezentul proiect de hotărâre .

(2) Taxa de participare la licitație se stabilește în cuantum de 200 de lei.

(3) Garanția de participare la licitație se stabilește în cuantum de:

a) 647 Euro, plățibili în lei, la cursul BNR din ziua plății - pentru spațiul comercial – intrare vizitatori, respectiv

b) 396 Euro, plățibili în lei, la cursul BNR din ziua plății - pentru spațiul comercial – intrare Policlinica 1.

(4) În termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere, adjudecatarul – titular al contractului este obligat să constituie o garanție de bună execuție, care se stabilește în cuantum de 2 chirii (prețul de adjudecare) pentru fiecare spațiu și se va plăti în lei, la cursul B.N.R. din ziua plății.

Art.6. Consiliul Județean Constanța va avea calitate de autoritate contractantă în derularea procedurilor de licitație publică, iar contractele de închiriere se vor încheia de către acesta, în calitate de titular al dreptului de proprietate, astfel încât sumele aferente chiriilor vor fi încasate în proporție de 100% la bugetul județului Constanța.

Art.7. Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din data de 21.04.2021 se transmite de Secretarul general Comisiei de specialitate pentru Sănătate și Protecția Socială, Comisiei de specialitate Juridică, Ordine Publică și Situații de Urgență, Comisiei de specialitate pentru Investiții, Patrimoniu și Infrastructură și Comisiei de specialitate de Buget – Finanțe, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizelor cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR - PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA
MIHAILIUBE

Avizat pentru legalitate
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
Nesfii Geafar

DATELE DE IDENTIFICARE

ale spațiilor, proprietatea publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, pentru care se aprobă închirierea, prin licitație publică, în scopul desfășurării de activități comerciale

Nr. crt.	Denumire spațiu	Adresa/locația unde se află situat spațiul	Suprafață utilă -mp-	Valoare inventar -lei-	Destinația
1.	Spațiu comercial	mun. Constanța, bd.Tomis nr.145, jud. Constanța – <i>intrare vizitatori</i> a S.C.J.U. Sf. Apostol Andrei Constanța	39,60	70.862,22 lei	Comerț cu amănuntul produse alimentare și nealimentare
2.	Spațiu comercial	mun. Constanța, bd.Tomis nr.145, jud. Constanța – <i>intrare Policlinica 1</i> a S.C.J.U. Sf. Apostol Andrei Constanța	22,75	40.709,99 lei	Comerț cu amănuntul produse alimentare și nealimentare

PREȘEDINTE,
MIHAI LUPU

Avizează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Nesim Geafar

INSTRUCȚIUNI

**privind organizarea și desfășurarea licitației publice
pentru închirierea spațiilor proprietate publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului
Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța,
în scopul desfășurării de activități comerciale**

I. Principii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică

1.1. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

II. Anunțul de licitație

2.1. După aprobarea închirierii prin hotărârea consiliului județean, autoritatea contractantă- Consiliul Județean Constanța va publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

2.2. Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) informații privind documentația de atribuire:
 - c1) modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - c2) denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - c3) costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației;
 - c4) data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele:
 - d1) data-limită de depunere a ofertelor,
 - d2) adresa la care trebuie depuse ofertele,
 - d3) numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

2.3. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

III. Solicitarea și punerea la dispoziție a documentației de atribuire

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

3.2. Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

3.3. Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

3.4 Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la punctul 3.2., să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.5. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.6. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

3.7. Autoritatea contractantă va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

3.8. Fără a aduce atingere prevederilor punctului 3.6., autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.9. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 3.8., acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

IV. Protecția datelor

4.1. Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

V. Comisia de evaluare

5.1. La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a președintelui consiliului județean, în conformitate cu prevederile legale.

VI. Reguli pentru comisia de evaluare privind ofertele

- 6.1.** Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă de către comisia de evaluare.
- 6.2.** Conținutul ofertelor va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

VII. Determinarea ofertei câștigătoare

- 7.1.** Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
- 7.2.** Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- 7.3.** Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- 7.4.** Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- 7.5.** Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- 7.6.** Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- 7.7.** După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă regulile privind ofertele prevăzute în caietul de sarcini.
- 7.8.** Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în caietul de sarcini.
- 7.9.** În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea aceleiași proceduri.
- 7.10.** După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- 7.11.** Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 7.10. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- 7.12.** Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- 7.13.** În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- 7.14.** În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 7.13. comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- 7.15.** În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- 7.16.** Raportul prevăzut la punctul 7.14. se depune la dosarul licitației.
- 7.17.** Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în caietul de sarcini.
- 7.18.** Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

7.21. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 7.13., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

VIII. Anunțul de atribuire și alte informări

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

8.2. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) durata contractului;

g) nivelul chiriei;

h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

8.3. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

8.4. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 8.3. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

8.5. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 8.3. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

IX. Anularea licitației

9.1. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

9.2. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

9.3. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții prevăzute în caietul de sarcini.

9.4. Prin excepție de la prevederile punctului 9.1., autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

9.5. În sensul prevederilor punctului 9.4., procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la punctul 1.1.;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la punctul 1.1.

9.6. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

X. Reguli privind încheierea contractului

10.1. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul conform modelului cadru aprobat, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

10.2. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 8.3.

10.3. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

10.4. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la punctul 10.1. va atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

10.5. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul va atrage după sine plata daunelor-interese – pierderea garanției de participare la licitație, care se va face venit la bugetul județean.

10.6. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă va relua procedura, în aceleași condiții, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

10.7. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

10.8. În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 10.5., nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile punctului 10.6.

**PRESEDINTE,
MIHAIL LUPU,**

**Avizează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
(Nesrin Geafar**

CAIETUL DE SARCINI
(model-cadru)
pentru licitația publică
pentru închirierea spațiilor proprietate publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului
Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța,
în scopul desfășurării de activități comerciale

Notă: Pentru fiecare spațiu ce se închiriază se va organiza câte o licitație publică separată, astfel încât se va întocmi câte un caiet de sarcini, conform prezentului model.

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie închiriate

Obiectul licitației îl constituie închirierea spațiilor proprietate publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, din mun. Constanța, bd. Tomis nr.145, județul Constanța, ce fac parte din nr. cadastral 210019 – C1, Carte funciară 210019 UAT Constanța, astfel:

- a) *spațiul comercial situat la intrare vizitatori a Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța – are o suprafață utilă totală de 39,60 mp;
SAU*
- b) *spațiul comercial situat la intrare Policlinica 1 a Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța – are o suprafață utilă totală de 22,75 mp.*

1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii

Bunurile sus-menționate au destinația de spații comerciale, iar închirierea se face în scopul desfășurării de activități comerciale: comerț cu amănuntul produse alimentare și nealimentare.

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

Bunurile – spații comerciale aflate în incinta Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța și a Ambulatoriului integrat care funcționează la sediul principal al acestuia din bd. Tomis nr.145, care fac obiectul închirierii au făcut obiectul unor contracte de închiriere având aceeași destinație, dar durata acestora a expirat, în prezent nefiind exploatate, aspect ce a condus la neîncasarea sumelor de bani corespunzătoare chiriilor aferente la bugetul județului.

De asemenea, închirierea acestor spații are ca scop principal întregirea ofertei de servicii necesare populației prin asigurarea unor servicii comerciale și produse necesare persoanelor internate în cadrul unității spitalicești, a persoanelor programate la consultații sau a vizitatorilor, precum și a personalului propriu medical și nemedical.

2. INFORMAȚII PRIVIND SOLICITAREA ȘI PUNEREA LA DISPOZIȚIE A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

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

2.2. Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

2.3. Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

2.4. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la punctul 2.2, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

2.5. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

2.6. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

2.7. Autoritatea contractantă va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

2.8. Fără a aduce atingere prevederilor punctului 2.6., autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

2.9. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 2.8., acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

3. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

3.1. Reguli privind oferta

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

3.1.2. Ofertele se redactează în limba română.

3.1.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante, respectiv la *Registratura (C.I.C.) Consiliului Județean Constanța din mun. Constanța, bd. Tomis nr.51*, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul

interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

3.1.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta: "Ofertă pentru licitația publică pentru închirierea spațiului comercial, proprietate publică a Județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Sf. Apostol Andrei" Constanța – *intrare vizitatori/intrare Policlinica 1*, în scopul desfășurării de activități comerciale".

3.1.5. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (formular F1) și o declarație de participare (formular F2), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – *formulare F1 și F2*;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

b.1) certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului sau orice alte documente de înființare/funcționare care să-i permită desfășurarea unei activități comerciale conform destinației bunului;

b.2) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului sau orice alt document justificativ eliberat de autoritatea competentă cu cel mult 30 zile înainte de data licitației, din care să rezulte că ofertantul este autorizat să desfășoare activități comerciale – comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare;

b.3) certificat de cazier fiscal eliberat de ANAF cu cel mult 30 zile înainte de data licitației, din care să rezulte că ofertantul nu are datorii exigibile la bugetul de stat;

b.4) certificat de cazier fiscal eliberat de primăria competentă teritorial (de sediu) cu cel mult 30 zile înainte de data licitației, din care să rezulte că ofertantul nu are datorii exigibile la bugetul local;

b.5) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al ofertantului din care să rezulte că ofertantul nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani (calculați de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație), dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie - *formular F3 anexat*.

c) dovada achitării **taxei de participare** în cuantum de 200 de lei, care se va achita în contul RO34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739;

d) dovada achitării **garanției de participare** la licitația publică, după cum urmează:

d1) în cuantum de **647 Euro**, plătibili în lei, la cursul BNR din ziua plății - pentru *spațiul comercial – intrare vizitatori*, respectiv

d2) în cuantum de **396 Euro**, plătibili în lei, la cursul BNR din ziua plății - pentru *spațiul comercial – intrare Policlinica 2*.

Modalități de constituire :

- instrument de garantare

sau

- virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

Garanția de participare va fi restituită participanților la licitația publică, la solicitarea acestora, după finalizarea procedurii și atribuirea contractului de închiriere, cu excepția cazului în care adjudecatarul refuză încheierea contractului în termenul legal, caz în care aceasta se reține sub titlu de daune-interese și se va face venit la bugetul județului Constanța.

3.1.6. Pe **plicul interior** se înscriu *numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz* și acesta conține:

- a) oferta propriu-zisă - *formular F4* ;
- b) dovada - orice tip de document emis de unitățile bancare, extrase de cont sau declarații sau scrisori bancare că va avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 12 luni de derulare a contractului în valoare egală cu cuantumul a 12 chirii raportate la prețul ofertat și suprafața spațiului închiriat;
- c) o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea obligațiilor relevante din domeniul mediului și social, prevăzute de OUG 195/2005 privind protecția mediului și ale celorlalte reglementări aplicabile în domeniu, pentru activitățile comerciale ce se vor desfășura pe durata contractului de închiriere – *formular F5* – după caz;
- d) o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale atât în calitatea sa de chiriaș, cât și pentru activitățile comerciale pe care le va desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiile proprietate publică a județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Sf. Apostol Andrei“ Constanța – *formular F6*– după caz;
- e) declarație de consimțământ privind prelucrarea datelor cu caracter personal – *formular F7*.

3.1.7. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, iar acesta trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.1.8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

3.1.9. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 60 de zile de la termenul limită de primire a ofertelor.

3.1.10. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul de licitație.

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

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

3.2. Participanții la licitația publică

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, respectiv taxa de participare și garanția de participare la licitație;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

3.2.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

3.3. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

3.3.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei - 40 %;

Ponderea acestui criteriu este de 40% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Pentru cel mai mare nivel al chiriei oferat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte.

Pentru o valoare mai mică decât cea mai mare valoare a chiriei oferată, punctajul se calculează astfel:

Punctaj valoare oferată $n = \text{valoare oferată} / \text{valoare maximă oferată} \times 40 \text{ puncte}$.

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 40%;

Ponderea acestui criteriu este de 40% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertantul trebuie să prezinte dovada - orice tip de document emis de unitățile bancare, extrase de cont sau declarații sau scrisori bancare că va avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 12 luni de derulare a contractului în valoare egală cu cuantumul a 12 chirii raportate la prețul oferat și suprafața spațiului închiriat.

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești oferat pentru 12 luni de derulare a contractului se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte.

Pentru un nivel mai mic al disponibilităților bănești oferat pentru 12 luni de derulare a contractului decât cel mai mare nivel oferat, punctajul se calculează astfel:

Punctaj nivel oferat $n = \text{nivel oferat} / \text{nivel maxim oferat} \times 40 \text{ puncte}$.

c) protecția mediului înconjurător – 10%;

Ponderea acestui criteriu este de 10% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertanții vor depune o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea obligațiilor relevante din domeniul mediului și social, prevăzute de OUG 195/2005 privind protecția mediului și ale celorlalte reglementări aplicabile în domeniu, pentru activitățile comerciale ce se vor desfășura pe durata contractului de închiriere – *formular F5*.

În cazul depunerii declarației sus-menționate, ofertantul va fi punctat cu 10 puncte, iar în cazul nedepunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10%.

Ponderea acestui criteriu este de 10% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertanții vor depune o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale atât în calitatea sa de chiriaș, cât și pentru activitățile comerciale pe care le va desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiile proprietate publică a județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Sf. Apostol Andrei“ Constanța – *formular F6*.

În cazul depunerii declarației sus-menționate, ofertantul va fi punctat cu 10 puncte, iar în cazul nedepunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.

3.3.2. Punctajul final se calculează prin însumarea tuturor punctajelor obținute conform criteriilor menționate la literele a), b), c) și d) de mai sus.

3.4. Determinarea ofertei câștigătoare

3.4.1. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate la punctele 3.3.1. și 3.3.2.

3.4.2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

3.4.3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

3.4.4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

3.4.5. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

3.4.6. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la punctul 3.3.1. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

3.4.7. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

4. REGULI PRIVIND CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

4.1. Încheierea contractului

4.1.1. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

4.1.2. Autoritatea contractantă va încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 4.1.1.

4.1.3. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul în termen de maxim 5 zile de la expirarea termenului prevăzut la punctul 4.1.2., conform modelului cadru aprobat, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

4.1.4. În termen de *maxim 3 zile lucrătoare* de la data încheierii contractului de închiriere, adjudecatarul – titular al contractului este obligat să constituie o **garanție de bună execuție** în cuantum de 2 chirii (prețul de adjudecare).

4.1.5. Modalități de constituire :

- instrument de garantare
sau
- virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

4.1.6. Garanția de bună-execuție va fi menținută în cunțul prevăzut pe toată durata contractului de închiriere și va fi restituită chiriașului la sfârșitul derulării acestuia.

4.1.7. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

4.1.8. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

4.2. Neîncheierea contractului

4.2.1. Neîncheierea contractului în termenul prevăzut la punctul 4.1.3. poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

4.2.2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese.

4.2.3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în baza aceleiași documentații de atribuire aprobate.

4.2.4. Daunele-interese prevăzute la punctul 4.2.2 se stabilesc în cuantumul garanției de participare la licitație, care în aceste caz, nu se restituie participantului, ci se rețin și se fac venit la bugetul județului Constanța.

4.2.5. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă va declara câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

4.2.6. În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 4.2.5., nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile punctului 4.2.3.

4.3. Drepturi și obligații

4.3.1. Autoritatea contractantă are următoarele drepturi și/sau obligații:

a)să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la punctul 4.1.8.;

b)să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c)să beneficieze de garanția de bună execuție constituită de titularul dreptului de închiriere în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către acesta; în caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;

d)să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

e)să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

f)să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

4.3.2. Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

a)să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

b)să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

c)să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzute în prezentul caiet de sarcini;

d)să solicite autorității contractante reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

e)să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

f)să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

g)să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

4.3.3. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

4.3.4. În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de autoritatea contractantă, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

**PREȘEDINTE,
MIHAILLUPU**

**Avizează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL/AL JUDEȚULUI,
Nesrin/Geafar**

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

de licitație publică pentru închirierea unor spații proprietate publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

SECȚIUNEA I: AUTORITATEA CONTRACTANTA

I.1) DENUMIRE, ADRESA SI PUNCT(E) DE CONTACT

Denumire oficiala: UAT JUDEȚUL CONSTANȚA		
Adresa: mun. Constanța, bd. Tomis nr.51, jud. Constanța		
Localitate: Constanța	Cod postal:	Tara: România
Punct de contact: Registratură/Centrul Pentru Informare Cetățeni (C.I.C.) al Consiliului Județean Constanța Sediul: mun. Constanța, bd. Tomis nr.51, jud. Constanța (Palatul Administrativ, parter)	Telefon:....	
E-mail: presedinte@cjc.ro	Fax:.....	

Alte informatii pot fi obtinute la: <input checked="" type="checkbox"/> Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior
Caietul de sarcini, documentatia specifica si/sau documentele pot fi obtinute la: <input checked="" type="checkbox"/> Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior
Ofertele/proiectele sau solicitarile/cererile de participare sau candidaturile trebuie transmise la: <input checked="" type="checkbox"/> Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior
Numar zile pana la care se pot solicita clarificari inainte de data limita de depunere a ofertelor/candidaturilor Zile : 10 zile (inainte de data limita de depunere a ofertelor/candidaturilor)

I.2) TIPUL AUTORITATII CONTRACTANTE SI ACTIVITATEA PRINCIPALA (ACTIVITATILE PRINCIPALE)

Administrație publică locală UAT JUDEȚUL CONSTANȚA	<input checked="" type="checkbox"/> Servicii publice generale <input checked="" type="checkbox"/> Ordine si siguranta publica <input checked="" type="checkbox"/> Mediu <input checked="" type="checkbox"/> Afaceri economice si financiare <input checked="" type="checkbox"/> Sanatate <input checked="" type="checkbox"/> Constructii si amenajari teritoriale <input checked="" type="checkbox"/> Protectie sociala <input checked="" type="checkbox"/> Recreere, cultura si religie <input checked="" type="checkbox"/> Educatie
Autoritatea contractanta actioneaza in numele altor autoritati contractante da <input type="checkbox"/> nu <input checked="" type="checkbox"/>	

SECȚIUNEA II: OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1) DESCRIERE

II.4) AJUSTAREA PRETULUI CONTRACTULUI

II.4.1. Ajustarea pretului contractului

da nu

SECTIUNEA III: INFORMATII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE SI TEHNICE

III.1) CONDITII REFERITOARE LA CONTRACT

III.1.1) Depozite valorice si garantii solicitate (dupa caz)

III.1.1.a) Garantie de participare

da nu

Participanții la procedura licitației publice, vor achita **garanția de participare** la licitația publică, după cum urmează:

a) în cuantum de **647 Euro**, plățibili în lei, la cursul BNR din ziua plății - pentru *spațiul comercial – intrare vizitatori*, respectiv

b) în cuantum de **396 Euro**, plățibili în lei, la cursul BNR din ziua plății - pentru *spațiul comercial – intrare Policlinica 2*.

Modalități de constituire :

- instrument de garantare

sau

- virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

Aceasta va fi restituită participanților la licitația publică, la solicitarea acestora, după finalizarea procedurii și atribuirea contractului de închiriere, cu excepția cazului în care adjudecatarul refuză încheierea contractului în termenul legal, caz în care aceasta se reține și se face venit la bugetul județului Constanța.

III.1.1.b) Garantie de buna executie

da

nu

În termen de *maxim 3 zile lucrătoare* de la data încheierii contractului de închiriere, adjudecatarul – titular al contractului este obligat să constituie o **garanție de bună execuție în cuantum de 2 chirii** (prețul de adjudecare) pentru fiecare spațiu și se va plăti în lei, la cursul B.N.R. din ziua plății.

Modalități de constituire :

- instrument de garantare

sau

- virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

Aceasta va fi menținută în cunțul prevăzut pe toată durata contractului de închiriere și va fi restituită chiriașului la sfârșitul derulării acestuia.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

III.1.2. Legislatia aplicabila

- prevederile art.861 alin.(3) din *Codul civil*

- prevederile art. 333 – 348 raportate la cele ale 310 alin.(1) și (2) litera a), 312 alin.(2), (3), (4), (6) și (7), 313, 317 din O.U.G. nr. 57/2019 privind *Codul administrativ*

III.2) CONDITII DE PARTICIPARE

III.2.1) Situatia personala a operatorilor economici, inclusiv cerintele referitoare la inscrierea in registrul comertului sau al profesiei

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație: taxa de participare și garanția de participare;

<p>b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;</p> <p>c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;</p> <p>d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.</p>
<p>III.2.1.a) Situația personală a candidatului sau ofertantului: Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.</p>
<p>III.2.1.b) Capacitatea de exercitare a activității profesionale Informații și formalități necesare pentru evaluarea respectării cerințelor menționate: Participantul la licitație trebuie să fie autorizat să desfășoare activități comerciale – comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare : dovada se va face cu certificatul constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului sau orice alt document justificativ eliberat de autoritatea competentă cu cel mult 30 zile înainte de data licitației, din care să rezulte că ofertantul este autorizat să desfășoare activități comerciale – comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare.</p>

SECȚIUNEA IV: PROCEDURA

IV.1) PROCEDURA DE ATRIBUIRE

IV.1.1) Tipul procedurii și modalitatea de desfășurare	
Licitație publică cu ofertă în plic închis	
IV.1.1.a) Modalitatea de desfășurare a procedurii de atribuire	Offline x
On line <input type="checkbox"/>	
IV.1.1.b) Tipul procedurii	
Licitație deschisă x	
<i>În sensul că poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește condițiile de participare</i>	

IV.2) CRITERII DE ATRIBUIRE /CRITERII DE EVALUARE A OFERTELOR

IV.2.1) Criterii de atribuire	
<p>Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:</p> <p>a) cel mai mare nivel al chiriei - 40 %;</p> <p>Ponderea acestui criteriu este de 40% din punctajul maxim total de 100 de puncte.</p> <p>Ofertantul va depune oferta financiară propriu-zisă – <i>formular F4</i>, iar punctajul se va calcula prin aplicarea algoritmului de calcul ale acestui criteriu de atribuire detaliat mai jos.</p> <p>b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 40%;</p> <p>Ponderea acestui criteriu este de 40% din punctajul maxim total de 100 de puncte.</p> <p>Ofertantul trebuie să prezinte dovada - orice tip de document emis de unitățile bancare, extrase de cont sau declarații sau scrisori bancare că va avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 12 luni de derulare a contractului în valoare egală cu cuantumul a 12 chirii raportate la prețul ofertat și suprafața spațiului închiriat.</p>	

<p>c) protecția mediului înconjurător – 10%;</p> <p>Ponderea acestui criteriu este de 10% din punctajul maxim total de 100 de puncte.</p> <p>Ofertanții vor depune o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea obligațiilor relevante din domeniul mediului și social, prevăzute de OUG 195/2005 privind protecția mediului, ale celorlalte reglementări aplicabile în domeniu, pentru activitățile comerciale ce se vor desfășura pe durata contractului de închiriere – <i>formular F5</i>.</p> <p>d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10%.</p> <p>Ponderea acestui criteriu este de 10% din punctajul maxim total de 100 de puncte.</p> <p>Ofertanții vor depune o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale atât în calitatea sa de chiriaș, cât și pentru activitățile comerciale pe care le va desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiile proprietate publică a județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Sf. Apostol Andrei“ Constanța – <i>formular F6</i>.</p> <p>Punctajul final se calculează prin însumarea tuturor punctajelor obținute conform criteriilor de atribuire menționate la literele a), b), c) și d) de mai sus .</p> <p>Oferta câștigătoare este oferta care întrunește <u>cel mai mare punctaj</u> în urma aplicării criteriilor de atribuire.</p>		
Criterii	Pondere	Punctaj maxim
a) cel mai mare nivel al chiriei	40%	40 puncte
<p><i>Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul</i></p> <p>Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte.</p> <p>Pentru o valoare mai mică decât cea mai mare valoare a chiriei ofertată, punctajul se calculează astfel:</p> <p>Punctaj valoare ofertată $n = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 40 \text{ puncte}$.</p>		
b) capacitatea economico-financiară a ofertanților	40%	40 puncte
<p><i>Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul</i></p> <p>Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești ofertat pentru 12 luni de derulare a contractului se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte.</p> <p>Pentru un nivel mai mic al disponibilităților bănești ofertat pentru 12 luni de derulare a contractului decât cel mai mare nivel ofertat, punctajul se calculează astfel:</p> <p>Punctaj nivel ofertat $n = \text{nivel ofertat} / \text{nivel maxim ofertat} \times 40 \text{ puncte}$.</p> <p>Ofertantul trebuie să prezinte dovada - orice tip de document emis de unitățile bancare, extrase de cont sau declarații sau scrisori bancare că va avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 12 luni de derulare a contractului în valoare egală cu cuantumul a 12 chirii raportate la prețul ofertat și suprafața spațiului închiriat.</p>		
c) protecția mediului înconjurător	10%	10 puncte
<p><i>Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul</i></p> <p>În cazul depunerii declarației pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea obligațiilor relevante din domeniul mediului și social, prevăzute de OUG 195/2005 privind protecția mediului, ale celorlalte reglementări aplicabile în domeniu, pentru activitățile comerciale ce se vor desfășura pe durata contractului de închiriere – <i>formular F5</i>, ofertantul va fi punctat cu 10 puncte, iar în cazul nedepunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.</p>		
d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat	10%	10 puncte

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul

În cazul depunerii declarației pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale atât în calitate sa de chiriaș, cât și pentru activitățile comerciale pe care le va desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiile proprietate publică a județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Sf. Apostol Andrei“ Constanța – *formular F6*, ofertantul va fi punctat cu 10 puncte, iar în cazul nedepunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.

IV.3.7) Perioada minima pe parcursul careia ofertantul trebuie sa isi mentina oferta: durata in zile: 60
(de la termenul limita de primire a ofertelor)

IV.4. PREZENTAREA OFERTEI

IV.4.1. Plicul exterior

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta: "Ofertă pentru licitația publică pentru închirierea spațiului comercial, proprietate publică a Județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Sf. Apostol Andrei“ Constanța – *intrare vizitatori/intrare Policlina 1*, în scopul desfășurării de activități comerciale".

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (formular F1) și o declarație de participare (formular F2), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – *formulare F1 și F2 anexate*;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

b.1) certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului sau orice alte documente de înființare/funcționare care să-i permită desfășurarea unei activități comerciale conform destinației bunului;

b.2) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului sau orice alt document justificativ eliberat de autoritatea competentă cu cel mult 30 zile înainte de data licitației, din care să rezulte că ofertantul este autorizat să desfășoare activități comerciale – comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare;

b.3) certificat de cazier fiscal eliberat de ANAF cu cel mult 30 zile înainte de data licitației, din care să rezulte că ofertantul nu are datoriile exigibile la bugetul de stat;

b.4) certificat de cazier fiscal eliberat de primăria competentă teritorial (de sediu) cu cel mult 30 zile înainte de data licitației, din care să rezulte că ofertantul nu are datoriile exigibile la bugetul local;

b.5) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al ofertantului din care să rezulte că ofertantul nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani (calculați de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație), dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie - *formular F3 anexat*.

c) dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare la licitație.

IV.4.2. Plicul interior

Pe plicul interior se înscrie *numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz*.

Plicul interior conține:

a) oferta propriu-zisă - *formular F4 anexat*- va fi depusă într-un singur exemplar, iar acesta trebuie să fie semnat de către ofertant; oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 60 de zile de la termenul limita de primire a ofertelor;

b) dovada - orice tip de document emis de unitățile bancare, extrase de cont sau declarații sau scrisori bancare că va avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 12 luni de derulare a contractului în valoare egală cu cuantumul a 12 chirii raportate la prețul oferit și suprafața spațiului închiriat.

c) o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea obligațiilor relevante din domeniul mediului și social, prevăzute de OUG 195/2005 privind protecția mediului și ale celorlalte reglementări aplicabile în domeniu, pentru activitățile comerciale ce se vor desfășura pe durata contractului de închiriere – *formular F5* – după caz;

d) o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale atât în calitate de chiriaș, cât și pentru activitățile comerciale pe care le va desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiile proprietate publică a județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Sf. Apostol Andrei“ Constanța – *formular F6*– după caz.

e) declarație de consimțământ privind prelucrarea datelor cu caracter personal - - *formular F7*

VI.4) CAI DE ATAC

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim, de către autoritatea contractantă – U.A.T. Județul Constanța, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente – Tribunalul Constanța, pentru anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente – Tribunalul Constanța, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act administrativ individual care i se adresează trebuie să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhic superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia.

**PREȘEDINTE,
MIHAI LUPU**

**Avizează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Năsrin Geafar**

**MODEL - CADRU
CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE**

a unor spații proprietate publică a Județului Constanța situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

CAP. I PĂRȚILE CONTRACTULUI

Prezentul contract se încheie astăziîntre:

JUDEȚUL Constanța, cu sediul în mun. Constanța, bld. Tomis, nr. 51, având CUI, cu cont

..., reprezentat legal prin Președinte – Mihai Lupu, în calitate de **LOCATOR**

și

_____, cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, bl.____, sc.____, ap.____, et____, Județul Constanța, identificat cu (CUI, nr.inregistrare ORC, Reg.Asoc.si Fundatiilor)____, reprezentat/a prin _____, în calitate de **LOCATAR**.

CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului situat în, cu o suprafață totală de mp, în scopul desfășurării de activități comerciale.

Art.2. Predarea primirea se va consemna în procesul-verbal de predare-primire care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică/tehnică a bunului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării - primirii. După primirea în folosință a spațiului, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului închiriat.

CAP. III SCOPUL CONTRACTULUI.

Art.3. Spațiul închiriat este dat în folosință locatarului pentru desfășurarea de activități comerciale: comerț cu amănuntul a produselor alimentare și nealimentare.

Art. 4. Destinația spațiului nu poate fi schimbată.

CAP. IV. DURATA CONTRACTULUI.

Art. 5. Durata contractului este 5 (cinci) ani, începând cu data semnării procesului-verbal de predare-primire a spațiului de către locatar.

Art. 6. Prezentul contract nu va fi prelungit și nu operează tacita relocațiune.

CAP. V. PREȚUL CONTRACTULUI.

Art. 7. (1) Chiria lunară este de _____ EURO/lună, și se achită în contul RO61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

(2) Factura fiscală reprezentând contravaloarea în lei a chiriei se va emite până în data de 5 a fiecărei luni pentru luna în curs, iar valoarea acesteia va fi determinată în funcție de cursul Euro stabilit de B.N.R. valabil la data emiterii facturii.

(3) Termenul de plată (termenul scadent) al contravalorii facturii va fi ultima zi lucrătoare din luna în care a fost emisă factura, după care locatarul este de drept în întârziere.

(4) Pentru nerespectarea termenului de plată a contravalorii chiriei de către locatar, Consiliul Județean Constanța, în calitate de locator, va calcula penalități conform prevederilor O.G. nr.13/2011 *privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar*, actualizată.

(5) Neplata chiriei și/sau a utilităților pe o durată de cel mult 45 de zile atrage rezilierea/rezoluțiunea de drept a contractului, fără nicio altă formalitate, locatarul fiind de drept în întârziere.

CAP. VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 8. Locatorul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a)** să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție;
- b)** să emită factura pentru chirie și să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
- c)** să beneficieze de garanția de bună execuție constituită de titularul dreptului de închiriere în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către acesta; în caz contrar, locatorul este obligat să restituie garanția de bună execuție la încetarea contractului;
- d)** să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e)** să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art.9 Neplata chiriei și/sau a penalităților de întârziere și/sau a utilităților, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acestora din garanție. Locatarul este obligat să reîntrească garanția în termen de maxim 5 zile de la notificarea locatorului privind reținerea sumelor aferente neîndeplinirii obligațiilor contractuale, după expirarea acestui termen fiind de drept pus în întârziere.

Art.10. Locatorul are dreptul de a controla executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiului de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă este folosit potrivit destinației ce rezultă din prezentul contract.

Art.11. Locatorul are dreptul de a suspenda, prin orice mijloace, folosința acordată locatarului în cazul în care acesta constată că spațiul nu este folosit conform scopului pentru care a fost închiriat sau locatarul desfășoară activități care i-ar putea aduce prejudicii.

Art.12. În cazul suspendării dreptului de folosință acordat locatarului, locatorul va putea lua măsura de blocare și/sau sigilare a căilor de acces în spațiul închiriat. Locatorul nu va fi ținut răspunzător pentru nici un prejudiciu ce ar putea rezulta din măsurile luate.

CAP. VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI.

Art.13. Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească *chiria*, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere *garanția de bună execuție* în cuantum de 2 chirii (prețul de adjudecare) pentru fiecare spațiu și se va plăti în lei, la cursul B.N.R. din ziua plății
Modalități de constituire :
 - instrument de garantare
 - sau
 - virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.Aceasta va fi menținută în cuantumul prevăzut pe toată durata contractului de închiriere (cu obligația reîntregirii în termen de maxim 5 zile de la notificarea locatorului privind reținerea sumelor aferente neîndeplinirii obligațiilor contractuale) și va fi restituită chiriașului la sfârșitul derulării acestuia.
- d) să achite *taxa pe teren* și *taxa pe clădiri* aferente imobilului închiriat, care, în conformitate cu prevederile art.455 și art.463 din Codul fiscal, se datorează de către locatar;
- e) să încheie contract cu Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sf. Apostol Andrei" Constanța, administratorul întregului imobil și titular al contractelor de furnizare a utilităților, prin care să se stabilească modalitățile de decontare a *utilităților* aferente spațiului închiriat (apă-canalizare, energie electrică, gaze naturale) și să achite contravaloarea acestora conform prevederilor contractuale stabilite; întreținerea și curățenia spațiului închiriat intră în sarcina locatarului;
- f) să solicite autorității contractante reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- h) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- i) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală;
- j) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

CAP. VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI.

Art.14. Contractul de locațiune încetează în următoarele cazuri:

- a) denunțare unilaterală de către oricare dintre părți, pentru motive temeinic justificate, cu notificarea prealabilă a celeilalte părți cu 30 zile înainte de data la care produce efecte.
În cazul denunțării unilaterale de către locatar înainte de expirarea termenului de 5 ani – durata prezentului contract, locatorul va reține garanția de bună execuție constituită de titularul contractului de închiriere cu titlu de despăgubire, care se face venit la buget județului Constanța.

b) reziliere/rezoluțiune.

Rezilierea/rezoluțiunea contractului de închiriere se poate face în cazul în care una din părți nu și-a îndeplinit sau și-a îndeplinit defectuos obligațiile asumate.

Cu excepția cazurilor prevăzute de prezentul contract în care una dintre părți este de drept pusă în întârziere, partea care invocă rezilierea/rezoluțiunea va notifica cealaltă parte cu cel puțin 20 zile înainte de data la care rezilierea/rezoluțiunea produce efecte.

Notificarea de reziliere se transmite în scris.

Notificarea este valabil transmisă și produce efecte chiar dacă partea căreia îi este adresată refuză s-o primească, cu condiția ca aceasta (notificarea) să fie expediată la adresa imobilului care face obiectul locațiunii.

Rezilierea operează de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără nicio altă formalitate.

c) dacă bunurile care fac obiectul locațiunii sunt distruse în întregime sau nu mai pot fi folosite conform destinației stabilite, locațiunea încetează de drept;

d) desființarea dreptului de proprietate pe care locatorul îl are asupra bunurilor determină încetarea de drept a contractului.

Art.15. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează.

Art.16. La încetarea locațiunii, locatarul este obligat să restituie bunurile imobile în starea în care le-a primit. Restituirea se face pe baza de proces-verbal de predare.

CAP. IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.17. În cazul în care locatarul nu achită locatorului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, datorează penalități de întârziere în cuantum de 0,5% din suma scadentă pe zi de întârziere, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

Art. 18. În cazul în care locatarul nu-și execută obligația privind efectuarea reparațiilor care-i cad în sarcină, producând astfel deteriorarea spațiului închiriat, datorează o sumă în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului, cu titlu de daune interese.

Art. 19. În cazul în care locatarul folosește spațiul contrar destinației stabilite, datorează o sumă în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului, cu titlu de daune interese.

CAP. X. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art.20. Este interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat.

CAP. XI. ÎMBUNĂTĂȚIRI

Art.21. Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații ce se execută de locatar rămân bunuri caștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru violarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu acordul scris al locatorului.

CAP.XII. FORȚA MAJORĂ.

Art.22. Părțile vor fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor condiții de forță majoră.

Art.23. Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța respectivul caz, în scris, celeilalte părți imediat ce a luat la cunoștință de producerea acestuia.

Art.24. Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile și instituțiile abilitate în acest sens, în cel mult 5 zile de la data producerii cazului de forță majoră.

Art.25. Partea afectată de un caz de forță majoră are obigația de a anunța în scris celeilalte părți imediat ce a luat la cunoștință de încetarea respectivului caz și de a relua imediat executarea prezentului contract.

CAP. XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.26. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract se va soluționa de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului, în cazul în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, prin mediere.

CAP. XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 27. În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de locator, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

Art.28. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.29. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în prezentul contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau fax sau mail la adresa: presedinte@cjcr.ro.

Prezentul contract s-a încheiat astăziîn 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**PRESEDINTE
MIHAI LUPU**

**Avizează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Xésrin Geafar**

OPERATOR ECONOMIC

.....
nr. /

Înregistrat la sediul (denumirea/numele)

FIȘĂ DE INFORMAȚII PRIVIND PARTICIPANTUL

Ca urmare a publicării anunțului privind licitația publică din data de.....
organizată pentru închirierea *spațiului comercial – intrare vizitatori/spațiului comercial – intrare
Policlinica 1*, vă transmitem fișa de informații privind participantul
.....
(denumirea/numele ofertantului)

Denumire/ nume	
C.U.I./ C.N.P.	
Nr. de ordine în Registrul Comerțului	
Sediu/ adresă	
Telefon	
Fax	
E-mail	
Date reprezentant/ imputernicit (nume și prenume, C.N.P./ domiciliu/ reședință, documentele de reprezentare/imputernicire)	
Telefon mobil persoană de contact	

Nume/denumire operator economic,
.....
(semnătura autorizată și ștampila)

Data completării

OPERATOR ECONOMIC

.....
nr. /

Înregistrat la sediul (denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Ca urmare a publicării anunțului privind licitația publică din data de
organizată pentru închirierea *spațiului comercial – intrare vizitatori/spațiului comercial – intrare
Policlinica 1,*

subsemnatul/subscrisa,
(denumirea/numele ofertantului)

reprezentat legal prin,
(numele reprezentantului legal, dacă e cazul)

declar/declarăm, prin prezenta, intenția fermă de a participa la licitația publică din data de
....., **organizată în vederea închirierii, pentru o perioadă de 5 (cinci) ani, a spațiului
comercial – intrare vizitatori/spațiului comercial – intrare Policlinica 1**, proprietate publică a
Județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“
Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale.

De-asemenea, **subsemnatul**.....,
(numele și prenumele ofertantului persoană fizică /reprezentantului legal al persoanei juridice)
reprezentant legal al,
(denumirea/numele ofertantului persoană juridică)

împuternicit în baza,
(documentul în baza căruia a fost împuternicit ca reprezentantului legal)
**cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria
răspundere că toate informațiile și documentele transmise Consiliului Județean Constanța pentru
licitația publică din data de**, **organizată în vederea închirierii, pentru o perioadă de 5
(cinci) ani, a spațiului comercial – intrare vizitatori/spațiului comercial – intrare Policlinica 1 ,
proprietate publică a Județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf.
Apostol Andrei“ Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale, sunt conforme cu realitatea.**

Nume/denumire operator economic,
.....
(semnătura autorizată și ștampila)

Data completării

OPERATOR ECONOMIC

.....

*(denumirea/numele)***DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE**

Ca urmare a publicării anunțului privind licitația publică din data de.....
 organizată pentru închirierea *spațiului comercial – intrare vizitatori/spațiului comercial – intrare
 Policlinica 1*, proprietate publică a Județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de
 Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale,

SUBSEMNETUL.....
(numele și prenumele ofertantului persoană fizică /reprezentantului legal al persoanei juridice)

reprezentant legal al
(denumirea/numele ofertantului persoană juridică)

împuternicit în baza
(documentul în baza căruia a fost împuternicit ca reprezentantului legal)

**cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria
 răspundere că**
(denumirea/numele ofertantului)

**NU a fost desemnat/ă câștigător/câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile
 statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani (calculați de la desemnarea
 persoanei respective drept câștigătoare la licitație), dar NU a încheiat contractul ori NU a plătit
 prețul, din culpă proprie.**

Nume/denumire operator economic,

.....

(semnătura autorizată și ștampila)

Data completării

OPERATOR ECONOMIC

.....
(denumirea/numele ofertantului)**FORMULAR DE OFERTĂ**1. Subsemnatul,
(numele și prenumele ofertantului persoană fizică /reprezentantului legal al persoanei juridice)reprezentant legal al,
(denumirea/numele ofertantului persoană juridică)

oferim la licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea unui spațiu, proprietate publică a Județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

PREȚUL DE EURO/MP UTIL/LUNĂ
.....
(suma în litere și în cifre, precum și moneda ofertei)

reprezentând **CHIRIE pentru:** spațiul comercial – intrare vizitatori (suprafață utilă totală 39,60 mp)

SAU

 spațiul comercial – intrare Policlinica 1 (suprafață utilă totală 22,75 mp).

(se va bifa spațiul pentru care se ofertează)

2. Chiria va fi achitată în lei, la cursul B.N.R. din ziua emiterii facturii.

3. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să încheiem contractul de închiriere în termenul solicitat.

4. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 60 de zile de la data licitației, respectiv până la data de și ea va rămâne obligatorie pentru noi, și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Nume/denumire operator economic,

.....
(semnătura autorizată și ștampila)

Data

Operator economic

.....
(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA LEGISLAȚIEI
PRIVIND CONDIȚIILE DE MEDIU, SOCIAL ȘI CU PRIVIRE LA RELAȚIILE DE MUNCĂ
PE TOATĂ DURATA DE ÎNDEPLINIRE A CONTRACTULUI**

Titlul contractului: contract de închiriere a unui spațiu, proprietate publică a Județului Constanța, în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

Subsemnatul/a(nume/prenume, reprezentant legal/ împuternicit al (denumirea/numele și sediu/adresa candidatului/ofertantului), în calitate de ofertant la licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea unui spațiu, proprietate publică a Județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale, organizată de autoritatea contractantă Consiliul Județean Constanța, declar pe propria răspundere că ne asumăm respectarea obligațiilor relevante din domeniul mediului, social și al relațiilor de muncă pentru activitățile ce se vor desfășura pe parcursul îndeplinirii contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile Legii securității și sănătății în muncă nr. 319/2006, Legea 265/2006 privind aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului și ale celorlaltor reglementări aplicabile.

Nume/denumire operator economic,
.....
(semnătura autorizată și ștampila)

Data

Operator economic

.....
 (denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA LEGISLAȚIEI

**PRIVIND ASUMAREA ȘI RESPECTAREA TUTUROR OBLIGAȚIILOR LEGALE ÎN
 CALITATEA SA DE CHIRIAȘ, CÂT ȘI PENTRU ACTIVITĂȚILE COMERCIALE PE CARE
 LE VA DESFĂȘURA**

Titlul contractului: contract de închiriere a unui spațiu, proprietate publică a Județului Constanța, în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

Subsemnatul/a(nume/prenume, reprezentant legal/ împuternicit al (denumirea/numele și sediu/adresa candidatului/ofertantului), în calitate de ofertant la licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea unui spațiu, proprietate publică a Județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale, organizată de autoritatea contractantă Consiliul Județean Constanța, declar pe propria răspundere că ne asumăm ca, în cazul în care oferta noastră va fi desemnată câștigătoare, să îndeplinim toate obligațiile legale atât în calitate de locatari/chiriași, cât și pentru activitățile comerciale pe care le vom desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiile proprietate publică a județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Sf. Apostol Andrei“ Constanța.

Nume/denumire operator economic,

.....
 (semnătura autorizată și ștampila)

Data

Operator economic

(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE DE CONSIMȚĂMÂNT
PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL**

conform dispozițiilor „REGULAMENTULUI (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor)

Subsemnatul/Subsemnata _____, domiciliat/ă în _____, telefon _____ născut/ă la data de _____ în localitatea _____, Carte de identitate Seria _____ Nr. _____, emis la data de _____, de către _____, în calitate de reprezentant legal/persoana împuternicită al/a societății _____, participă la licitația publică din data de _____ organizată pentru închirierea unui spațiu, proprietate publică a Județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale, **îmi exprim acordul cu privire la utilizarea și prelucrarea datelor cu caracter personal de către CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA**. Acestea vor fi folosite în cadrul licitației publice din data de _____, organizată pentru închirierea unui spațiu, proprietate publică a Județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale. Datele nu vor fi prelucrate și publicate, pentru informarea publicului, decât cu informarea mea prealabilă asupra scopului prelucrării sau publicării și obținerea consimțământului în condițiile legii.

Dacă datele cu caracter personal furnizate sunt incorecte sau vor suferi modificări (schimbare domiciliu, statut civil, etc.) mă oblig să informez în scris CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA.

Nume/denumire operator economic,

.....
(semnătura autorizată și ștampila)

Data

REFERAT DE APROBARE
pentru proiectul de hotărâre
privind închirierea, prin licitație publică, unor spații aflate în proprietatea publică a Județului
Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei”
Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

Bunurile – spații comerciale, proprietate publică a județului Constanța, situate în incinta Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța – intrare vizitatori și a Ambulatoriului integrat – intrare Policlinica 1 , care sunt situate în sediul principal al acestuia din bd.Tomis nr.145, au făcut obiectul unor contracte de închiriere având aceeași destinație, dar durata acestora a expirat, în prezent nefiind exploatate, aspect ce a condus la neîncasarea sumelor de bani corespunzătoare chiriilor aferente la bugetul județului. De asemenea, închirierea acestor spații ar conduce la întregirea ofertei de servicii necesare populației prin asigurarea unor servicii comerciale și produse necesare persoanelor internate în cadrul unității spitalicești, a persoanelor programate la consultații sau a vizitatorilor, precum și a personalului propriu medical și nemedical.

Conform art. 333 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ *”închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local”*.

Astfel, în vederea închirierii, este necesar ca autoritatea județeană să emită o hotărâre care va cuprinde următoarele elemente: datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii- spațiile comerciale – intrare vizitatori și, respectiv, intrare Policlinica 1, ambele situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei“ Constanța, destinația dată bunului care face obiectul închirierii – destinație comercială-comerț cu amănuntul a produselor alimentare și nealimentare, durata închirierii – propusă a fi 5 ani, precum și prețul minim al închirierii - conform Raportului de evaluare a Proprietății Imobiliare 947/21.12.2020 (spațiul comercial – intrare vizitatori - suprafață utilă totală 39,60 mp: 8,15 Euro/mp util/lună) și a Raportului de evaluare a Proprietății Imobiliare 948/21.12.2020 (spațiul comercial – intrare Policlinica 1 - suprafață utilă totală 22,75 mp: 8,70 Euro/mp util/lună), întocmite de evaluatorul S.C. Primoreal S.R.L.

De – asemenea, este necesară aprobarea de către consiliul județean a documentației de atribuire privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea fiecărui spațiu, proprietate publică a Județului Constanța, situat în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf.

Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale, compusă din: caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul-cadru de închiriere (model-cadru), alte formulare și modele de documente, întocmite în conformitate cu respectarea prevederilor art. 332 – 346 din O.U.G. nr.57/2019 privind *Codul administrativ*.

Consiliul Județean Constanța va avea calitate de autoritate contractantă în derularea procedurilor de licitație publică, iar contractele de închiriere se vor încheia de către acesta, în calitate de titular al dreptului de proprietate, astfel încât sumele aferente chiriilor spațiilor comerciale vor fi încasate în proporție de 100% la bugetul județului Constanța.

Față de cele prezentate mai sus, **supun spre dezbateră și aprobare prezentul proiect de hotărâre privind închirierea, prin licitație publică, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale.**

**PREȘEDINTE,
MIHĂI LUPU**

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA DE DEZVOLTARE JUDEȚEANĂ ȘI COORDONAREA INSTITUȚIILOR DE
SĂNĂTATE, SPORT ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT
Nr. 12811/09.04.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
pentru proiectul de hotărâre
privind închirierea, prin licitație publică, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului
Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei”
Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

Închirierea spațiilor proprietate publică se face în conformitate cu prevederile respectarea prevederilor art. 332 – 348 din O.U.G. nr.57/2019 privind *Codul administrative*. Astfel, potrivit art. 333 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ ”*închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local*”.

În vederea închirierii, este necesar ca autoritatea județeană să emită o hotărâre care va cuprinde următoarele elemente: datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii- spațiile comerciale – intrare vizitatori și, respectiv, intrare Policlinica 1, ambele situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, destinația dată bunului care face obiectul închirierii – destinație comercială-comerț cu amănuntul a produselor alimentare și nealimentare, durata închirierii – propusă a fi 5 ani, precum și prețul minim al închirierii - conform Raportului de evaluare a Proprietății Imobiliare 947/21.12.2020 (spațiul comercial – intrare vizitatori - suprafață utilă totală 39,60 mp: 8,15 Euro/mp util/lună) și a Raportului de evaluare a Proprietății Imobiliare 948/21.12.2020 (spațiul comercial – intrare Policlinica 1 - suprafață utilă totală 22,75 mp: 8,70 Euro/mp util/lună), întocmite de evaluatorul S.C. Primoval S.R.L.

De-asemenea, este necesară aprobarea de către consiliul județean a Instrucțiunilor și a Documentației de atribuire privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea spațiilor proprietate publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale, compusă din: caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul-cadru de închiriere (model-cadru), alte formulare și modele de documente, întocmite în conformitate cu prevederile legale.

Consiliul Județean Constanța va avea calitate de autoritate contractantă în derularea procedurilor de licitație publică, iar contractele de închiriere se vor încheia de către acesta, în calitate de titular al dreptului de proprietate, astfel încât sumele aferente chiriilor spațiilor comerciale vor fi încasate în proporție de 100% la bugetul județului Constanța.

Față de cele prezentate mai sus, **considerăm oportună și necesară inițierea și aprobarea prezentului proiect de hotărâre privind închirierea, prin licitație publică, a unor spații**

aflate în proprietatea publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale.

**VICEPRESEDINTE,
GIMA Stelian**

**Direcția de Dezvoltare Județeană și Coordonarea
Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ**

**Director executiv,
Petrachi Mihaela Anca**

**Sef serviciu,
Cristache Florina**

**Întocmit
Insp. Vasilache Mona Liza**

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații, proprietatea publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

Având în vedere:

- prevederile art. 173 alin. (1) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, conform cărora consiliul județean îndeplinește *„atribuții privind administrarea domeniului public și privat al județului”*;
- prevederile art. 173 alin. (4) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora consiliul județean *„hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a județului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes județean, în condițiile prezentului cod”*;
- prevederile art. 861 alin. (3) din Codul civil, conform cărora *„În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate”*;
- prevederile art. 333 – 348 raportate la cele ale art. 310 alin. (1) și (2) litera a), art. 312 alin. (2)-(4), (6) și (7), art. 313 și art. 317 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații, proprietatea publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale, elaborat cu respectarea prevederilor legale în vigoare anterior menționate, poate fi supus analizei și aprobării Consiliului Județean Constanța.

DIRECTOR GENERAL,
Leila Bălcu

Șef Serviciul juridic și contencios,
Gheorghe Bucur

Consilier juridic
Manea Lăldău

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ – FINANCIARĂ
SERVICIUL ACHIZIȚII, ANALIZĂ PIAȚĂ, URMĂRIRE CONTRACTE

Nr. 13351 / 13.04.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații, proprietatea publică a U.A.T Județul Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență 'Sf. Apostol Andrei' Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

➤ Referitor la obiectul Proiectului "... închiriere, prin licitație publică, a unor spații, proprietate publică a U.A.T. Județul Constanța, raportat la prevederile legislației în materie de achiziții publice, respectiv :

➤ art. 3, alin. (1), lit. o), din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, actualizată, prin care este definit obiectul contractului, de prestari servicii: "contract de achiziție publică de servicii - contractul de achiziție publică care are ca obiect prestarea de servicii, [...]";", definiție ce încadrează prestarea unor servicii, in interesul autorității contractante, in schimbul unui preț/ofertă financiară, plătit de catre beneficiar (U.A.T Județul Constanța) contractantului (ofertant in cadrul unei proceduri de atribuire);

➤ prev. art. 3, alin (1), lit. gg), din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, "ofertant - orice operator economic care a depus o ofertă în cadrul unei proceduri de atribuire;" [astfel cum sunt reglementate prin prisma prev. art 68 din Legea nr.68/2016 privind achizițiile publice]";

precizăm ca Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, nu reglementează aspecte ce țin de închirierea unor spații aflate in proprietatea publică a autorității contractante, ci modalitatea de dobândire de produse/servicii/lucrari de la operatori economici, declarati câștigători in urma unei proceduri de atribuire, prevăzute la art. 68, din Legea mai sus mentionată.

Totodată, având in vedere:

Art.173 alin.(1), lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, conform căroră U.A.T Județul Constanța prin Consiliul Județean Constanța indeplinește "atribuții privind administrarea domeniului public si privat al județului";

Prev. art. 173, alin. (4) , lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră U.A.T Județul Constanța prin Consiliul Județean Constanța "hotăraste darea in administrare, concesiunea, inchirierea sau darea in folosință gratuită a bunurilor proprietate publica a județului, dupa caz, precum si a serviciilor publice de interes județean, in condițiile prezentului cod";

prev. art. 332 – 348 raportate la prev. art. 310 alin. (1) si (2) lit.a), art. 312, alin. (2) – (4), (6) si (7), art. 313 și art. 317 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații, proprietatea publică a U.A.T. Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de urgență “Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale, elaborat cu respectarea prevederilor legale în vigoare anterior menționate, poate fi supus analizei și aprobării Consiliului Județean Constanța.

Director General adjunct

George Drăgan

Șef Serviciu

Ciprian – Lucian Căluț

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații, proprietatea publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

Bunul imobil *Spitalul Clinic Județean de Urgență “Sf. Apostol Andrei”* situat în municipiul Constanța, B-dul Tomis, nr. 145, județul Constanța, face parte din domeniul public al Județului Constanța, conform Hotărârii Consiliului Județean Constanța nr. 241/20.10.2011 privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public al Județului Constanța, acesta fiind identificat la poziția 267 (Clădire Spitalul Clinic Județean de Urgență Constanța).

Totodată, precizăm că bunul imobil, Spitalul Clinic Județean de Urgență “Sf. Apostol Andrei”, figurează în evidența financiar-contabilă a instituției noastre, conform listei de inventariere și a fișei activului fix la data de 13.04.2021, cu următoarele date de identificare:

- nr. inventar 100330;
- cod de clasificare 1.6.2.1;
- valoare de inventar 98.772.699,57 lei pentru suprafața desfășurată totală de 46.246,00 mp.

Referitor la spațiile propuse a fi închiriate prin licitație publică, din calculele efectuate, au rezultat următoarele valori de inventar care, potrivit prevederilor Titlului IX, Capitolul II, pct. 20, alin. (1), lit. a), b), c), d) și e) din H.G. nr. 1/2016, actualizată, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, vor fi luate în calcul la stabilirea c/val taxei pe clădire:

- spațiul comercial – intrare vizitatori (suprafața utilă totală 39,60 mp): 84.578,08 lei;
- spațiul comercial – intrare Policlinica 1 (suprafața utilă totală 22,75 mp): 48.589,68 lei.

Deasemenea, în înțelesul dispozițiilor art. 455 și ale art. 463, taxa pe clădiri și respectiv, taxa pe teren se datorează de către concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosință.

Cu privire la încasarea c/val chiriei lunare aferente spațiile propuse a fi închiriate prin licitație publică, aceasta se va face venit la bugetul local al unității administrativ-teritoriale Județul Constanța.

Față de cele prezentate mai sus, *propunem spre analiză și aprobare prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații, proprietatea publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale*

**Director General,
Țuțui Emilia Georgeta**

**Șef Serviciu Financiar,
Blăcioti Georgeta**



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECTIA GENERALA ECONOMICO - FINANCIARA



• Bd. Tomis nr. 51, Constanța – 900725 • Tel. : 0241-488446 / Fax : 0241-488438 • e-mail : consjud@cjc.ro •

Nr. 11546 / 31.03.2021

Catre,

**Directia de Dezvoltare Judeteana si Coordonarea
Institutiilor de Sanatate, Sport si Invatamant**

In atentia Doamnei Director Petrachi Mihaela Anca

Urmare adresei dumneavoastra nr. 6785/26.02.2021 prin care solicitati informatii (proponeri) cu privire la procedura de inchiriere, prin licitatie publica, a unor spatii, proprietate publica a Judetului Constanta, situate in incinta Spitalului Clinic Judetean de Urgenta „Sf. Apostol Andrei” Constanta, in scopul desfasurarii de activitati comerciale, va comunicam urmatoarele:

- ❖ valoarea de inventar aferenta imobilului cu nr. de inventar 100330 - Spitalul Clinic Judetean de Urgenta „Sf. Apostol Andrei” Constanta – este, la data prezentei, de 82.754.813,37 lei pentru suprafata desfasurata totala de 46.246,00 mp; pentru spatiile propuse a fi inchiriate prin licitatie publica, din calculele efectuate, au rezultat urmatoarele valori de inventar care, potrivit prevederilor Titlului IX, Capitolul II, pct. 20, alin. (1), lit. a), b), c), d), si e) din H.G. nr. 1/2016, actualizata, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, vor fi luate in calcul la stabilirea c/val taxei pe cladire:
 - spatiul comercial – intrare vizitatori (suprafata utila totala 39,60 mp): 70.862,22 lei;
 - spatiul comercial – intrare Policlinica 1 (suprafata utila totala 22,75 mp): 40.709,99 lei.
- ❖ moneda in care se va stabili pretul minim de pornire a licitatiei pentru inchirierea spatiilor, propuneri:
 - spatiul comercial – intrare vizitatori (suprafata utila totala 39,60 mp): 8,15 Euro/mp;
 - spatiul comercial – intrare Policlinica 1 (suprafata utila totala 22,75 mp): 8,70 Euro/mp.
- ❖ factura fiscala reprezentand c/val in lei a chiriei se va emite pana in data de 5 a fiecărei luni pentru luna in curs; iar valoarea acesteia va fi determinata in functie de cursul Euro stabilit de B.N.R. valabil la data emiterii facturii.
- ❖ termenul de plata (termenul scadent) al c/val facturii va fi ultima zi lucratoare din luna in care a fost emisa factura.
- ❖ in intelesul prevederilor art. 455 si ale art. 463, taxa pe cladiri si respectiv, taxa pe teren se datoreaza de catre concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosinta.

- ❖ contul/conturile (codurile IBAN) ale Judetului/Consiliului Judetean Constanta:
 - *taxa de participare la licitatie* se va achita in contul RO34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Constanta, cod de identificare fiscala 2981739;
 - *garantia de participare la licitatie* se va achita in contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanta, cod de identificare fiscala 2981739;
 - *garantia de buna executie* se va achita in contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanta, cod de identificare fiscala 2981739;
 - *chiria lunara* se va achita in contul RO61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Constanta, cod de identificare fiscala 2981739.
- ❖ pentru nerespectarea termenului de plata a c/val chiriei de catre locatar/concesionar, Consiliul Judetean Constanta, in calitate de locator, va calcula penalitati conform prevederilor art. 3, alin. (2[^]1) din O.G. nr. 13/2011, actualizata, privind dobanda legala remuneratorie si penalizatoare pentru obligatii banesti, precum si pentru reglementarea unor masuri financiar-fiscale in domeniul bancar.

Director General,
Țuțui Emilia Georgeta

Întocmit,
Șef Serviciu Financiar,
Blacioti Georgeta



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

DIRECȚIA DE DEZVOLTARE JUDEȚEANĂ ȘI COORDONAREA
INSTITUȚILOR DE SĂNĂTATE, SPORT ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT



• Tel.: +40-241.486.610 / Fax: +40-486.616 • e-mail: consjud@cjc.ro •

Nr.6785/26.02.2021

CĂTRE: Direcția Generală Economico-Financiară

ÎN ATENȚIA: Doamnei Director General Țuțui Emilia-Georgeta

Având în vedere necesitatea promovării, în proxima ședință a Consiliului Județean Constanța, a unui proiect de hotărâre privind *aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații, proprietatea publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale:* spațiul comercial – intrare vizitatori (suprafață utilă totală 39,60 mp) și spațiul comercial – intrare Policlinica 1 (suprafață utilă totală 22,75 mp), și având în vedere concluziile Raportului de evaluare a Proprietății Imobiliare 947/21.12.2020 și ale Raportului de evaluare a Proprietății Imobiliare 948/21.12.2020, întocmite de evaluatorul S.C. Primoval S.R.L., vă solicităm să ne comunicați, în scris, următoarele informații:

- 1. valoarea de inventar aferentă spațiilor propuse a fi închiriate prin licitație publică**, având în vedere că acestea fac parte din nr.cadastral 210019-C1, Carte Funciară nr. 210019 UAT Constanța, nr. inventar construcții: 100330, valoare inventar construcții: 75.120.618,87 lei pentru suprafața desfășurată totală de 46.246,00 mp aferentă construcție Spital și Policlinica 1;
- 2. moneda în care se va stabili prețului minim de pornire a licitației** pentru închirierea spațiilor, conform rapoartelor de evaluare sus-menționate, după cum urmează:
 - a) spațiul comercial – intrare vizitatori (suprafață utilă totală 39,60 mp):
8,15 EURO/mp util/lună SAU 39,67 LEI/mp util/lună (calculat la cursul de schimb valutar de la data evaluării - 21.12.2020: 1 euro = 4,8677 lei);
 - b) spațiul comercial – intrare Policlinica 1 (suprafață utilă totală 22,75 mp):
8,70 Euro/mp util/lună SAU 42,35 Lei/mp util/lună (calculat la cursul de schimb valutar de la data evaluării - 21.12.2020: 1 euro = 4,8677 lei);
- 3. cursul de schimb valutar raportat la data la care se va achita chiria**, dacă se propune stabilirea acesteia în Euro (propunerea este ca aceasta să fie achitată în lei, la cursul B.N.R. din ziua emiterii facturii);
- 4. termenul de emiterie a facturii de către locatorul – proprietar Județul/Consiliul județean Constanța**, pe parcursul derulării contractului de închiriere (propunerea este de emiterie a facturii pe data de 10 a fiecărei luni sau în prima zi lucrătoare, în cazul în care data de 10 cade într-o zi nelucrătoare, pentru luna anterioară);

5. **termenul de plată a facturii de către chiriași** (propunerea este de plată a facturii în termen de maxim 30 de zile de la data comunicării facturii);
6. **modalitatea de actualizare a chiriei pe parcursul derulării contractului**, dacă este cazul;
7. **cine este obligat la plata taxei pe teren și a taxei pe clădire aferente spațiilor sus-menționate**, datorate conform art.455-456 și 463-464 Cod Fiscal, având în vedere că *acestea nu sunt incluse în valoarea chiriei estimate prin rapoartele de evaluare*;
8. **contul/conturile (codurile IBAN) ale Județului/Consiliului județean Constanța și/sau alte modalități/monede în care se va achita:**
 - a) **taxa de participare la licitație** (care se face venit la bugetul județului) – propusă în cuantum de 200 lei;
 - b) **garanția de participare la licitație** (care se restituie participanților după desfășurarea licitației, dacă participă la licitație prin depunerea unei oferte sau se face venit la bugetul județului, dacă nu participă la licitație prin nedepunerea unei oferte) – propusă în cuantum de :
 - 647 Euro, plătibili în lei, la cursul BNR din ziua plății - pentru *spațiul comercial – intrare vizitatori*, respectiv
 - 396 Euro, plătibili în lei, la cursul BNR din ziua plății - pentru *spațiul comercial – intrare Policlinica 2*.
 - c) **garanția de bună execuție** (care se va menține pe toata durata derulării contractului de închiriere, urmând să se restituie chiriașului la sfârșitul derulării contractului), care se va stabili în cuantum de 2 chirii (prețul de adjudecare) pentru fiecare spațiu, conform prevederilor Codului administrativ;
 - d) **chiria (lunară)** – în cuantum rezultat în urma prețului de adjudecare pentru fiecare spațiu – care se face venit la bugetul județului.
9. **orice alte informații le considerați relevante și/sau necesare, din punct de vedere financiar, în scopul promovării proiectului de hotărâre sus-menționat și derulării contractelor de închiriere ce se vor încheia.**

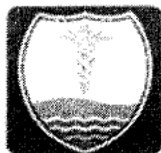
Anexăm alăturat Raportul de evaluare a Proprietății Imobiliare 947/21.12.2020 și Raportul de evaluare a Proprietății Imobiliare 948/21.12.2020, întocmite de evaluatorul S.C. Primoval S.R.L.

Cu deosebită considerație,

Director,
Direcția de Dezvoltare Județeană și Coordonarea
Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ
Petrachi Mihaela Anca

Întocmit,
Inspector superior
Vasilache ~~Mona~~ Liza

ex.2/2



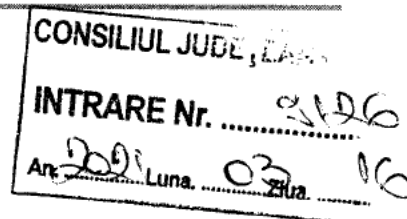
Adresa: Bd. Tomis nr. 145, Cod 900591, Tel:0241-616784 / Fax: 0241 – 662070

E-mail: secretariat@spitalulconstanta.ro Website: <http://www.spitalulconstanta.ro>

SCJU C-TA este operator date cu caracter personal înregistrat cu nr. 647.

Catre,
Consiliul Judetean Constanta
Directia De Dezvoltare Judeteana Si Coordonarea
Institutiilor De Sanatate, Sport Si Invatamant

R 13925
15.03.2021

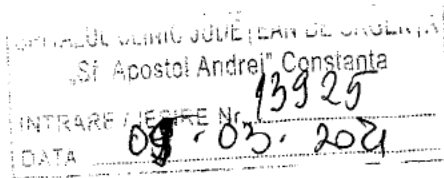


Urmare solicitarii dumneavoastra nr.6794 din 26.02.2021, inregistrata la noi sub numarul 13925 din 09.03.2021 va comunicam urmatoarele:

1. Modalitatea de decontare a utilitatilor aferente celor doua spatii propuse pentru desfasurarea de activitatii comerciale, este refacturarea consumurilor conform apometrului si contorului electric pasant existente in incinta spatiului;
2. Modalitatea de decontare a energiei termice aferente celor doua spatii propuse pentru desfasurarea de activitatii comerciale, este refacturarea consumului (echivalent gaze naturale) in functie de suprafata radianta (suprafata caloriferelor);
3. Modalitatea de decontare pentru utilitatile aferente spatiilor comune, este cota parte in functie de suprafata utilizata;
4. Intretinerea , curatenia celor doua spatii propuse pentru desfasurarea de activitatii comerciale, intra in sarcina viitorilor chiriasi;

MANAGER
PROF.UNIV.Dr.Ioan Tiberiu Tofolean

Intocmit
Sef.Serviciu Administrativ
Ec. Andreescu Laura



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

DIRECȚIA DE DEZVOLTARE JUDEȚEANĂ ȘI COORDONAREA
INSTITUȚIILOR DE SĂNĂTATE, SPORT ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT



• Tel.: +40-241.486.610 / Fax: +40-486.616 • e-mail: consjud@cjc.ro •

Nr.6794/26.02.2021

CĂTRE: Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța

ÎN ATENȚIA: Domnului manager interimar dr. Tofolean Ioan-Tiberiu

Având în vedere necesitatea promovării, în proxima ședință a Consiliului Județean Constanța, a unui proiect de hotărâre privind *aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații, proprietatea publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale pentru: spațiul comercial – intrare vizitatori (suprafață utilă totală 39,60 mp) și spațiul comercial – intrare Policlinica 1 (suprafață utilă totală 22,75 mp), cu mențiunea că, în derularea procedurilor de licitație publică, Consiliul Județean Constanța va avea calitate de autoritate contractantă, iar contractele de închiriere se vor încheia de către acesta, în calitate de titular al dreptului de proprietate, astfel încât sumele aferente chiriilor vor fi încasate în proporție de 100% la bugetul județului Constanța, și ținând cont de concluziile Raportului de evaluare a Proprietății Imobiliare 947/21.12.2020 și ale Raportului de evaluare a Proprietății Imobiliare 948/21.12.2020, întocmite de evaluatorul S.C. Primoval S.R.L., conform cărora ”chiria estimată nu include contravaloare utilități (ambele spații beneficiază de apometre și contor electric) și contravaloare prestații realizate de unitatea medicală (reparații, curățenie)”, vă solicităm să ne comunicați, în scris, următoarele informații:*

1. Care este modalitatea de decontare, pe care o propuneți, pentru utilitățile aferente celor 2 spații sus-menționate, între titularul beneficiar al contractelor de furnizare utilități (S.C.J.U. Sf Apostol Andrei Constanța) și (viitorii) chiriași : apă curentă – pentru care există apometru și energie electrică – pentru care există contor electric;
2. Care este modalitatea de calcul și de decontare, pe care o propuneți, pentru utilitățile aferente celor 2 spații sus-menționate, între titularul beneficiar al contractelor de furnizare utilități (S.C.J.U. Sf Apostol Andrei Constanța) și (viitorii) chiriași: energie termică;
3. Care este modalitatea de calcul și de decontare, pe care o propuneți, pentru utilitățile aferente spațiilor comune folosite de (viitorii) chiriași ai celor 2 spații sus-menționate, dacă este cazul;
4. Dacă există alte servicii contractate de către S.C.J.U. Sf Apostol Andrei Constanța, care se prestează, în mod regulat, în cele 2 spații sus-menționate *ex. reparații, curățenie etc*; în cazul în care acestea există, vă rugăm să precizați care sunt acestea și care este modalitatea de calcul și de decontare, pe care o propuneți, pentru (viitorii) chiriași;

5. Orice alte informații le considerați relevante și/sau necesare în scopul promovării proiectului de hotărâre sus-menționat și derulării contractelor de închiriere ce se vor încheia.

Anexăm alăturat extras din Raportul de evaluare a Proprietății Imobiliare 947/21.12.2020 și din Raportul de evaluare a Proprietății Imobiliare 948/21.12.2020, întocmite de evaluatorul S.C. Primal S.R.L.

În speranța unei bune colaborări interinstituționale, vă asigurăm de întreaga noastră considerație.

Cu stimă,

PREȘEDINTE
MĂHALUPE

VICEPREȘEDINTE
STELIAN GIMA

Director,
Direcția de Dezvoltare Județeană și Coordonarea
Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ
Petraș Mihaela Anca

Întocmit,
Inspector superior
Vasilache/Mona Liza

ex.1/2

RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE EVALUATA: SPATIU COMERCIAL IN INCINTA SPITALULUI
CLINIC JUDETEAN de URGENTA SF. APOSTOL ANDREI - CONSTANTA**
**Adresa: Bd. Tomis nr. 145, intrare Policlinica I, municipiul Constanta,
judetul Constanta**
Numar cadastral: face parte din 210019-C1
Carte funciara: 210019 UAT Constanta



PROPRIETAR: Consiliul Judetean Constanta

UTILIZATOR : Consiliul Judetean Constanta si Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Sf. Apostol Andrei Constanta

DATA EVALUARII: 21.12.2020

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2. TERMENII DE REFERINTA

- 2.1. Identificarea , competenta evaluatorului si declararea conformitatii evaluarii cu SEV
- 2.2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați ai raportului de evaluare. Tipul raportului de evaluare
- 2.3. Scopul evaluării. Utilizarea desemnata a raportului de evaluare
- 2.4. Identificarea activului/activelor supus(e) evaluarii . Identificarea dreptului de proprietate evaluat
- 2.5. Tipul/tipurile valorii utilizat(e) si premisa valorii
- 2.6. Data evaluarii si data raportului de evaluare. Moneda evaluarii
- 2.7. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Natura si sursa informatiilor
- 2.8. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
- 2.9. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

3. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE PRINCIPALE

- 3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluarii
- 3.2. Amplasare in zona
- 3.3. Activitatea desfasurata
- 3.4. Analiza pietei imobiliare
- 3.5. Elemente generale si metodologia evaluarii

4. ANALIZA DATELOR

- 4.1. Premisele valorii: Utilizare curenta/existenta ; Cea Mai Buna Utilizare- CMBU
- 4.2. Evaluare teren : metoda / metode aplicate
- 4.3. Abordare prin piata
- 4.4. Abordare prin venit
- 4.5. Abordare prin cost
- 4.6. Estimare chirie

5. CONCLUZIA PRIVIN VALOAREA- Opinia evaluatorului

ANEXE

1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara **SPATIU COMERCIAL IN INCINTA SPITALULUI CLINIC JUDETEAN de URGENTA SF. APOSTOL ANDREI - CONSTANTA, situata in Bd. Tomis nr. 145, intrare Policlinica I, municipiul Constanta, judetul Constanta, compusa din:**

- **TEREN intravilan curti constructii, cota indiviza, aferent spatiului comercial**
- **CONSTRUCTIE spatiu comercial, cu regim de inaltime parter, cu suprafata utila totala de 22,75 mp**

La data evaluarii proprietatea analizata este detinuta astfel: Consiliul Judetean Constanta in baza urmatoarelor inscrieri :situatie inventariere domeniu public.

Proprietatea imobiliara este identificata dupa cum urmeaza :

- An PIF : 1969
- Numar cadastral : face parte din nr. cadastral 210019-C1
- Cartea Funciara nr. : 210019 UAT Constanta
- Certificat performanta energetica constructii/ Clasa energetica:nu am avut la dispozitie
- Numar inventar constructii : 100330
- Valoare inventar constructii: 75.120.618,87 lei pentru suprafata desfasurata totala de 46.246,00 mp aferenta constructie Spital si Policlinica I

Utilizarea actuala a proprietatii - in conservare

Utilizare proprietate impreuna cu alte active: utilizare impreuna cu spatiile comune aferente zonei de intrare in Policlinica I care se presupun disponibile

Client: Consiliul Judetean Constanta

Utilizatori ai raportului de evaluare : Consiliul Judetean Constanta si Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Sf. Apostol Andrei Constanta

Scopul raportului constă în acordarea de asistenta clientului , in vederea fundamentarii deciziei de inchiriere a proprietatii .

Tip valoare estimat: chiria de piata

Drepturi imobiliare evaluate: absolut (deplin), detinut de proprietar asupra proprietatii analizate .

Cea mai buna utilizare : comerciala – destinatie permisa de proprietar : spatiu comercial

Data evaluarii : 21.12.2020

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro =4,8677 lei

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la chiria de piata pentru proprietatea imobiliara SPATIU COMERCIAL IN INCINTA SPITALULUI CLINIC JUDETEAN de URGENTA SF. APOSTOL ANDREI - CONSTANTA amplasata in Bd. Tomis nr. 145, intrare Policlinica I, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 21.12.2020, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este :

Chirie estimata	8,70 €/mp util/luna	42,35 lei/mp util/ luna
valori exclusiv TVA		

Nota: Chiria estimata nu include:

- contravaloare utilitati (spatial beneficiaza de apometru si contor electric)
- contravaloare prestatii realizate de unitatea medicala (reparatii, curatenie, etc), daca este cazul
- **taxa pe teren si taxa pe cladire datorate conform prevederilor Codului fiscal 2020, art. 455-456 si 463-464 (la nivelul anului 2020 acestea sunt de cca 2.260 lei/an)**

Valoarea nu include costurile vanzatorului sau costurile cumparatorului generate de transferul dreptului de folosinta si este fara corectii pentru orice taxe platibile de oricare parte , ca efect direct al tranzactiei .

Valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru folosinta unui activ , in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.Valoarea este subiectiva, reprezinta o estimare (predictie) si nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Raportul de evaluare este un document transmis de catre un consultant , catre boardul managerial al unei entitati care ia in considerare o posibila tranzactie , opinand despre justetea acelei tranzactii dintr-un punct de vedere financiar ; analiza este limitata la adecvarea sumei si nu la meritele strategice ale tranzactiei. Opinia comunicata in prezentul raport nu ofera o asigurare ca se obtine cel mai bun pret posibil, reprezentand doar o judecata impartiala , experta, si nu o declaratie de fapt.

Alegerea finala a tarifului de inchiriere va fi intemeiata pe obiectivele urmarite de catre proprietar/administrator referitoare la activul ce formeaza obiectul inchirierii, respectiv pe obiective de ordin economic si financiar (exemplu reintroducerea in circuit economic a unui obiectiv in conservare, obtinerea unor disponibilitati banesti din exploatare, transferarea unor obligatii de intretinere in sarcina chirasului), de ordin social (exemplu cresterea numarului de locuri de munca, reintegrare sociala) si de mediu (exemplu asigurarea unor conditii igienico-sanitare normale , asigurare reducere emisii poluante, utilizare energie regenerabila).

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea, competenta evaluatorului si declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare SEV

Subsemnatul, expert evaluator membru ANEVAR, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și obiective; în aplicarea metodologiei de evaluare a fost estimat gradul de adecvare a datelor de intrare semnificative
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de clientul sau utilizatorul/utilizatorii evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- Evaluatorul are încheiata asigurare de răspundere profesională la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2020 și reglementările fiscale locale. Prezentul raport poate fi verificat numai în conformitate cu prevederile Standardului de verificare SEV 400-Verificarea evaluării

Expert Evaluator :

Ing. CATALIN SERBAN- evaluator intreprinderi (E.I.), proprietati imobiliare (E.P.I.) si bunuri mobile (E.B.M.), membru ANEVAR, legitimatie nr. 16044;
- expert tehnic judiciar- specializarea Evaluarea proprietatii imobiliare

2.2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati ai raportului de evaluare. Tipul raportului de evaluare

Client :Consiliul Judetean Constanta.

Utilizatori ai raportului de evaluare : Consiliul Judetean Constanta si Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Sf. Apostol Andrei Constanta

Tip raport evaluare : rezultatele evaluarii se comunica clientului prin raport de evaluare in format scris, in forma si continut ce corespund necesitatilor clientului si utilizatorilor; prin utilizarea raportului de evaluare clientul si utilizatorii agreeaza, in mod implicit, termenii de referinta ai evaluarii, asa cum sunt ei prezentati in cadrul raportului de evaluare, si activitatea desfasurata. Daca este cazul, orice clarificari, informatii suplimentare sau completari ale raportului de evaluare se comunica clientului in format scris , vor fi valabile numai in contextul prezentei evaluari si vor insoti raportul de evaluare.

2.3. Scopul evaluarii. Utilizarea desemnata a raportului de evaluare

Scopul raportului constă în acordarea de asistenta clientului , in vederea fundamentarii deciziei de inchiriere a proprietatii. Scopul evaluarii influenteaza sau determina tipul valorii ce este utilizat in cadrul raportului de evaluare.

Valoarea recomandata prin prezentul raport de evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel stabilit; raportul de evaluare **NU** este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

2.4. Identificarea activului/activelor supus(e) evaluarii. Identificarea dreptului de proprietate evaluat

Proprietatea imobiliara SPATIU COMERCIAL IN INCINTA SPITALULUI CLINIC JUDETEAN de URGENTA SF. APOSTOL ANDREI - CONSTANTA este situata in Bd. Tomis nr. 145, intrare Policlinica I, municipiul Constanta, judetul Constanta.

Proprietatea imobiliara este identificata dupa cum urmeaza :

- An PIF : 1969
- Numar cadastral :face parte din nr. cadastral 210019-C1
- Cartea Funciara nr. : 210019 UAT Constanta
- Certificat performanta energetica constructii/ Clasa energetica:nu am avut la dispozitie
- Numar inventar constructie : 100330
- Valoare inventar constructii: 75.120.618,87 lei pentru suprafata desfasurata totala de 46.246,00 mp aferenta constructie Spital si Policlinica I

Extras de Carte Funciara nr.: nu am avut la dispozitie
Sarcini înscrise in Cartea Funciara: fara informatii

Drept de proprietate teren: cota indiviza

Drept de proprietate constructie : absolut (deplin)

2.5. Tipul/tipurile valorii utilizat(e) și premisele valorii

Valoarea care sta la baza opiniei estimate prin prezentul raport este chiria de piata

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 - sursa Standard de evaluare ANEVAR SEV 104- Tipuri ale valorii

Chiria de piata este o suma estimată care exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi de regulă convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață - sursa Standard de evaluare ANEVAR SEV 104- Tipuri ale valorii.

Chiria de piata se bazează pe **cadru conceptual** similar cu cel al valorii de piata. Astfel :

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru *activ*, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția valorii *de piață*. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al *valorii* disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.

(b) „un *activ* sau o datorie *ar putea fi schimbat(ă)*” se referă la faptul că *valoarea* unui *activ* sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

(c) „la data evaluării” *cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată*. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, *valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată*. Mărima valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă *activul*, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar *putea* fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care *ar putea face* ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că *activul* a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că *trebuie să fi existat* un timp corespunzător pentru ca *activul* să fie adus în atenția unui număr adecvat de *participanți* de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile *activului*, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă *activele* pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte

schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

Sursa: Standard de evaluare SEV 104: Tipuri ale valorii

Premisele valorii:

- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă și este liberă de sarcini
- Evaluarea se realizează pe baza Celei Mai Bune Utilizări a proprietății (utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ).

2.6. Data evaluării și data raportului de evaluare. Moneda evaluării

- v Data evaluării: 21.12.2020
- v Data întocmirii raportului: 21.12.2020

Rezultatele evaluării sunt exprimate în moneda euro și Lei, utilizând rata de schimb valutar comunicată de Banca Națională a României; Rata de schimb valutar la data evaluării (se utilizează cursul din ziua precedentă datei evaluării): 1 Euro = 4,8677 lei

În estimarea valorii se ia în considerare plata integrală, la data evaluării, fără condiții deosebite de plată. Valorile exprimate nu conțin TVA

2.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului. Natura și sursa informațiilor

Identificarea proprietății s-a realizat pe baza informațiilor cuprinse în baza de date spațiale a OCPI Constanta- acces public- și pe baza documentelor avute la dispoziție; evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru corectitudinea informațiilor. Răspunderea asupra veridicității informațiilor furnizate de client, inclusiv cele în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății, revine acestuia.

Inspectia proprietății a fost realizată în 17.12.2020 de către expert evaluator membru ANEVAR Chirigiu Daniela, în prezența doamnei Laura Andreescu- reprezentant Spital Clinic, urmărindu-se preluarea unor informații referitoare la proprietatea evaluată (descriere, stare fizică, activitate desfășurată, etc).

Amploarea inspecției: Inspectia a fost realizată la interior și la exterior

Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru datele înscrise în documentele cadastrale ale proprietății- suprafețe amplasamente, suprafețe construcții- care, potrivit legii nr. 7/1996 cu modificările ulterioare, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor. Calitatea de evaluator autorizat nu conferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.

La elaborarea raportului s-a ținut cont de prevederile cuprinse în standardele, normele și recomandările ANEVAR :

- Standardele de evaluare a bunurilor 2020
- Calculul rapid al Costului de Înlocuire- reconstrucție a clădirilor: program informatic KOST PLUS (indici 2020-2021)
- Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe editat de MatrixRom
- Colectia Evaluarea rapidă a construcțiilor, bazate pe Cataloage pentru reevaluarea clădirilor ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea și reevaluarea Fondurilor Fixe 1964, editura MatrixRom

- Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la constructii, indicativ P135-1999
- Indici de actualizare a valorii cladirilor si constructiilor speciale prin metoda valorii de inlocuire stabilita pe baza Cataloagelor de preturi 1965

S-au utilizat informatii culese de evaluator de pe teren privind zona de amplasare a proprietatii, chirii pe tipuri de activitati, rente, etc.

S-au utilizat informatii cuprinse in baza de date a evaluatorului, baza de date cu informatii privind cererea si oferta preluate din publicatii de profil, documente de publicitate imobiliara precum si informatii furnizate de agentii imobiliare (pagini web) etc.

Documentarea s-a realizat in scopul colectarii datelor de piata prin inspectie, interviuri, calcule si analize astfel incat informatiile obtinute sa fie adecvate scopului evaluarii. Informatiile furnizate de terte parti au fost analizate si/sau coroborate iar credibilitatea si gradul de incredere acordat au avut la baza importanta informatiei in contextul concluziei asupra valorii precum si natura si independenta sursei informatiei atat fata de activul subiect cat si fata de client si/sau utilizatorii desemnati.

Nu au fost facute cercetari specifice la arhive privitoare la documentele de proprietate aferente proprietatii.

Pe parcursul inspectiei nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale proprietatii sau defecte ascunse ale proprietatii.

Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu a efectuat procese tehnice si nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru confirmarea specificatiilor si starii constructiilor.

In cazul in care s-au identificat diferente intre situatia scriptica si factica acestea sunt mentionate in capitolul Prezentarea datelor.

2.8. Ipoze semnificative si ipoteze speciale semnificative

1. Opinia evaluatorului trebuie analizata avand in vedere situatia pietei imobiliare la data evaluarii, situatia pietei specifice si scopul raportului de evaluare. Deoarece pietele si conditiile de piata se pot modifica, valoarea estimata poate sa fie incorecta sau necorespunzatoare pentru o alta data. Marimea valorii va reflecta starea si circumstantele pietei, asa cum sunt ele la data evaluarii, si nu cele aferente oricarei alte date. La data evaluarii economia romaneasca este afectata de masurile luate atat de autoritatile romane cat si de celelalte tari pentru prevenirea raspandirii pandemiei de coronavirus; informatiile actuale din domeniul economic sugereaza un risc in crestere asupra activitatii economice viitoare in Romania/ incertitudini privind evolutiile pe termen scurt
2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriată. In cazul in care proprietatea este ocupata de proprietar, ea este considerata ca fiind libera in cazul transferului ipotetic.

3. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, precum și autorizările necesare funcționării proprietății, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea estimată va fi afectată.
4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Suprafețele utilizate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafețele menționate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii. În cazul lipsei unor documente sau în cazul existenței unor neconcordanțe, se vor utiliza documentele sau informațiile indicate sau puse la dispoziție de către client și/sau utilizatorul desemnat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. În situațiile în care există Carte funciară, iar între suprafața măsurată și suprafața din actele de proprietate există diferență, de regulă se ia în considerare suprafața măsurată. În cazul în care nu există Carte funciară și din documentele emise de către o persoană autorizată rezultă o suprafață diferită de cea din acte, de regulă, se va utiliza suprafața măsurată.
5. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Se presupune că proprietatea nu este contaminată și nu prezintă alte riscuri de mediu. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor
6. Orice valori estimate în raport se aplică proprietății evaluate luate ca întreg și orice distribuție sau divizare a valorii pe interese fracționate, dacă au fost prezentate în raport, este validă numai pentru proprietatea evaluată. Nu se vor utiliza valorile alocate pentru alte proprietăți sau în alte scopuri și nu ne asumăm răspunderea pentru acest lucru.
7. Realizarea unei inspecții parțiale a proprietății poate influența în mod direct evaluarea și nu ne asumăm răspunderea pentru neasigurarea accesului pentru inspecția totală a proprietății.
8. Chiria a fost estimată în ipoteza unor termeni și clauze de închiriere uzual convenite pe piață pentru închirierea de proprietăți. Impozitele și taxele aferente proprietății (impozit/taxa teren, impozit clădire) revin chiriului în conformitate cu prevederile Codului fiscal art 455-456 și 463-464.
9. Raportul de evaluare este un document transmis de către un consultant, către boardul managerial al unei entități care ia în considerare o posibilă tranzacție, opinând despre justetea acelei tranzacții dintr-un punct de vedere financiar; analiza este limitată la adecvarea sumei și nu la meritele strategice ale tranzacției. Opinia comunicată în prezentul raport nu oferă o asigurare ca se obține cel mai bun preț posibil, reprezentând doar o judecată imparțială, expertă, și nu o declarație de fapt.

2.9. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și utilizatori menționați în raport și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană, cu excepția clientului și utilizatorilor menționați în mod explicit în raport, fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, utilizatorilor menționați în cadrul raportului și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor utilizatori ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris trebuie obținut înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace, sub sancțiunea plății de daune-interese către evaluator.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluării

Proprietatea imobiliara este identificata dupa cum urmeaza :

- An PIF : 1969
- Numar cadastral : face parte din nr. cadastral 210019-C1
- Cartea Funciara nr. : 210019 UAT Constanta

La data evaluării proprietatea analizată este detinută astfel : Consiliul Județean Constanta în baza următoarelor înregistrări :situație inventariere domeniu public.

Proprietate	SPATIU COMERCIAL IN INCINTA SPITALULUI CLINIC JUDETEAN de URGENTA SF. APOSTOL ANDREI - CONSTANTA
Adresa	Bd. Tomis nr. 145, intrare Policlinica I, municipiul Constanta, judetul Constanta
Cod postal	900591
Zona in cadrul localitatii	zona A de impozitare, zona imobiliara A.1.- cartier Centru/Bd Mamaia
Usurinta/complexitatea construirii in zona	zona dezvoltata, cu loturi de teren libere foarte putine; dezvoltarea urbanistica a zonei, prin constructiile existente, va tine cont de respectarea unor conditii arhitecturale care sa confere un caracter unitar de ansamblu al cladirilor
Acces in zona	artera de circulatie publica
Vecinatati	spatii cu destinatie activitati medicale si conexe actului medical
Suprafata teren masurata (mp)	--- (nu este intocmita documentatie cadastrala pentru spatiu comercial)
Suprafata teren din acte (mp)- estimata	6,86
Cota teren aferenta	indiviza
Acces auto la proprietate	spatiu comercial amplasat in incinta Policlinicii I- accesul auto la policlinica se realizeaza din strada Ion Ratiu
Stare actuala	teren ocupat de Policlinica I

PRIMOVAL

Sericii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
Jud. Constanta, 900118, Romania
CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
E-mail: primoval2007@yahoo.com

Descriere constructie	
Denumire	Spatiu comercial intrare Policlinica I
Arie construita (mp) - estimat	25,03
Arie desfasurata (mp) - estimat	25,03
Arie utila (mp)	22,75
Balcoane/terase (mp)	nu
Raport intre Ad/Au	1,10
Sursa pentru suprafete	plan de situatie si specificatii tehnice transmise de client
Data edificare	1969
Extinderi/ modernizari	spatiu comercial obtinut prin recompartimentare a holului de la intrare a Polclinicii I
Structura	fundatii de beton, structura stalpi si grinzi de beton
Inchideri	zidarie si tamplarie PVC
Usi exterioare si ferestre	PVC cu geam termopan
Fatada	terasit
Acoperis si invelitoare	planseu beton cu invelitoare hidroizolatie la cladire Pliclinica I
Inaltime medie/nivel (m) - estimata	2,50
Inchideri interioare	nu
Plansee/tavane	beton
Finisaje interioare	tencuieli si varuieli lavabile
Pardoseli	parchet laminat
Instalatii apa, canalizare	da- lavoar
Instalatii incalzire/ Centrala termica	da- calorifere fonta- incalzire asigurata din reseaua interioara a Policlinicii I
Instalatii gaze	nu
Aer conditionat/ventilatie	nu
Instalatii electrice	da- iluminat si prize
Instalatii PSI	nu
Securitate	nu
Calitate finisaje/Stare tehnica	buna
Uzuri excesive	nu
Modificari interioare/exterioare fata de plan	nu au fost identificate
Certificat performanta energetica	nu am avut la dispozitie
Risc seismic	nu detinem informatii privind intocmirea unor expertize privind rezistenta la seism a constructiilor si nu au fost identificate marcaje privind incadrarea in clasa de risc seismic
Grad de poluare orientativ (rezultata din observatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor)	Nu s-au identificat surse majore de poluare raportat la tipul locatiei sau microlocatiei

*Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care sa indice prezenta unor contaminanti sau a a materialelor periculoase. Echipa de evaluare nu isi asuma nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant si nu se angajeaza pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit. Daca ulterior, se va stabili ca exista contaminare sau ca mijloacele care au fost sau sunt puse in functiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea estimata a proprietatii imobiliare.

Diferente între situația scriptică și situația faptică a proprietății evaluate: nu am avut la dispoziție documentație cadastrală; față de planul de situație nu au fost identificate modificări

3.2. Amplasare în zona

Constanța este reședința județului cu același nume. Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România. Populația care locuiește în orașe numără 539.902 de locuitori, aceștia trăind în trei municipii (Constanța, Medgidia și Mangalia) și nouă orașe (Băneasa, Cernavodă, Eforie, Hârșova, Murfatlar, Năvodari, Negru Vodă, Ovidiu și Techirghiol). În afară de zonele urbane, este compus și din 58 de comune. Are o populație de 756.053 locuitori și suprafață de 7.071,29 km², se află pe locul 5 după populație și pe locul 7 după suprafață între județele țării.

Proprietatea este amplasată în municipiul Constanța, în cadrul Spitalului Clinic Județean de Urgență - în holul de intrare în Policlinica I. Zona este încadrată ca zona A de impozitare, zona imobiliară A.1.- cartier Centru/Bd Mamaia, zona dezvoltată, cu loturi de teren libere foarte puține dezvoltarea urbanistică a zonei, prin construcțiile existente, va ține cont de respectarea unor condiții arhitecturale care să confere un caracter unitar de ansamblu al clădirilor. Accesul la zona este ușor, fiind asigurate cai de acces auto (străzi asfaltate) și pietonale.

Utilitățile edilitare ale zonei sunt :

- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu energie electrică
- termoficare
- gaze

3.3. Activitate desfășurată

Utilizări anterioare ale proprietății: comercială

Utilizarea actuală a proprietății : în conservare.

Utilizare proprietate împreună cu alte active: utilizare împreună cu spațiile comune aferente zonei de intrare în Policlinica I care se presupun disponibile

Aspecte neobisnuite și/sau contrastante dintre utilizarea proprietății și utilizările proprietăților imobiliare învecinate: nu au fost identificate

3.4. Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei : aria de piata, cerere, oferta, echilibru

Piata reprezinta totalitatea actiunilor prin care cumparatorii si vanzatorii intra in contact pentru a schimba bunuri si servicii. Piata este perceputa de catre participanti drept un spatiu economic in care se intalnesc vanzatorii si cumparatorii iar in mediul determinat de acestia se exprima cererea si oferta fiind locul unde se formeaza pretul pentru produsul sau serviciul respectiv. Regulatorul unei pieti este considerat a fi concurenta datorita dorintei participantilor de pe acea piata de a-si desfasura fiecare activitatea si de a-si atinge scopul.

Factorii ce influenteaza decizia de achizitie a unei proprietati imobiliare sunt in principal, factori economici, demografici si sociali.

Factorii economici

La nivel macro-economic, factorii economici se manifesta prin dinamica si nivelul indicatorilor sintetici , prin evolutia principalelor domenii de activitate , prin modificarea veniturilor reale ale populatiei , nivelul de indatorare al populatiei, nivelul inflatiei, al somajului, etc. exprimand in fapt dorinta de cumparare. Avand in vedere faptul ca bunurile imobile fac parte din categoria produselor de folosinta indelungata cele mai importante criterii care stau la baza deciziei de cumparare sunt functionalitatea si pretul acestora.

Factorii sociali

Factorii sociali sunt de natura socio-culturala, personali si psihologici. Factorii socio-culturali sunt factorii ce definesc scara de valori morale , materiale si culturale, convingerile, atitudinile si obiceiurile individului. Factorii personali definesc comportamentul de cumparare si de consum ale individului si includ: varsta (care poate schimba comportamentul de consum al oamenilor), ocupatia (influenta consumul bunurilor si serviciilor reflectand nivelul de educatie si pozitia ierarhica a individului), stilul de viata, personalitatea individului (influenta mecanismul comportamental al individului). Factorii psihologici , precum perceptia, motivatia, invatarea si atitudinea explica comportamentul consumatorului.

Factorii demografici

Factorii demografici reprezinta o reflectare a structurii populatiei iar la nivel macro-economic principalele variabile ce influenteaza comportamentul vanzatorului/cumparatorului sunt: numarul populatiei , sporul natural, ocupatia, nivel educational, numar de familii si gospodarii, tipul de habitat: urban/rural

In conformitate cu pct 16 din Standardul de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile: Datele despre aria de piata sunt colectate la nivel de vecinatate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piata definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Date statistice:

- Rata anuala a inflatiei :3,30% (la 31.12.2017) ; 3,27% (la 31.12.2018) ;4,04% (la 31.12.2019) ; 2,50% la 30.09.2020 ; tinta BNR pentru anul 2020 : 2,50%
- Rata dobanzii de politica monetara (bnr.ro) : 1,50%
- EURIBOR la 3 luni : - 0,515%(la 29.10.2020)
- ROBOR la 3 luni (bnr.ro) : 2,15%(la 30.10.2020)
- Rata somajului la nivel national (anofm.ro – programe, strategii, statistici) :3,26% (la 30.09.2020)
- Rata somajului in judetul Constanta (anofm.ro – programe, strategii, statistici) : 2,38% (la 30.09.2020) ;
- Salariul minim brut pe economie incepand cu 01.01.2020 : 2.230 lei / 2.350 lei pentru persoanele cu functii cu studii superioare cu minim 1 an vechime in domeniul studiilor superioare ; in domeniul constructiilor : 3.000 lei
- Evolutie PIB :2017/ 2016 :+6,90% ; 2018/2017 :+4,10% ; 2019/2018 : +4,10% ; trimestrul II 2020/trimestrul II 2019 : -10,50% ; trimestrul II 2020/trimestrul II 2020 : -10,30% ; semestrul I 2020/semestrul I 2019 : - 4,50%

Prognoze economice :

- Comisia Nationala de Prognoza (prognoza varianta de vara 2020)- <http://www.cnp.ro/ro/prognoze> :
 - a) Crestere economica reala de -3,80% in 2020 si +4,90% in 2021
 - b) Inflatie medie anuala de 2,80% in 2020 si 2,70% in 2021
- Comisia Europeana (summer 2020 economic forecast) - https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip132_en.pdf:
 - a) Crestere economica de -6,00% in 2020, +4,00% in 2021
 - b) Inflatie anuala de +2,50% in 2020 ; +2,80% in 2021
- Fondul Monetar International (world economic outlook october 2020) - <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2020/09/30/world-economic-outlook-october-2020#Full%20Report%20and%20Executive%20Summary>:
 - a) Crestere economica de -4,80% in 2020 , +4,60% in 2021 ; +3,50% in 2025
 - b) Inflatie medie anuala de 2,90% in 2020 si 2,50% in 2021
- Banca Mondiala (global economic prospects june 2020, update octombrie 2020) - <https://www.worldbank.org/en/publication/global-economic-prospects>:
 - a) Crestere economica de -5,70% in 2020 ; +5,40% in 2021
- Banca Europeana pentru Reconstructie si Dezvoltare (regional economic prospects september 2020) <https://www.ebrd.com/what-we-do/economic-research-and-data/rep.html>:
 - b) Crestere economica de -5,00% in 2020, +3,00% in 2021

Rating de tara acordat de principalele agentii de rating si evolutia acestuia (<https://countryeconomy.com/ratings/romania>) :

Rating Moody's Romania							
Long term Rating				Short term Rating			
Foreign currency		Local currency		Foreign currency		Local currency	
Date	Rating(Outlook)	Date	Rating	Date	Rating	Date	Rating
2020-04-24	Baa3 (Negative)						
2018-08-24	Baa3 (Stable)						
2017-04-21	Baa3 (Stable)						
2015-12-11	Baa3 (Positive)						

Rating S&P Romania							
Long term Rating				Short term Rating			
Foreign currency		Local currency		Foreign currency		Local currency	
Date	Rating(Outlook)	Date	Rating	Date	Rating	Date	Rating
2019-12-10	(Negative)						
2014-05-16	BBB- (Stable)						
2013-11-22	(Positive)	2014-05-16	BBB-			2014-05-16	A-3
2010-03-09	(Stable)	2011-11-29	BB+	2014-05-16	A-3	2011-11-29	B
2008-10-27	BB+	2008-10-27	BBB-	2008-10-27	B	2004-09-14	A-3

Rating Fitch Romania							
Long term Rating				Short term Rating			
Foreign currency		Local currency		Foreign currency		Local currency	
Date	Rating(Outlook)	Date	Rating	Date	Rating	Date	Rating
				2020-05-01	F3		
		2020-05-01	BBB-	2020-04-17	F3		
2020-05-01	BBB-	2020-04-17	BBB-	2019-11-08	F3		
2020-04-17	BBB-	2019-11-08	BBB-	2019-05-10	F3		
2019-11-08	BBB-	2019-05-10	BBB-	2018-11-16	F3		

Analiza SWOT a județului Constanța :

Puncte tari : poziția strategică în spațiul Mării Negre, la granița de sud est a Uniunii Europene și la confluența mai multor coridoare pan europene de transport și telecomunicații și energetice; proximitatea față de București (225 Km) și infrastructura rutieră și de cale ferată care leagă Zona Metropolitană Constanța de capitala țării; spațiu multiethnic unic în țară și lipsa conflictelor interetnice; poluare scăzută ; proximitatea Rezervației Naturale Biosfera Delta Dunării ; investiții importante în domeniul energiei verzi, dezvoltarea mai multor parcuri eoliene; peste 90% din economia locală aparține mediului privat; sector terțiar bine dezvoltat; potențial agricol considerabil; resurse energetice importante; Portul Constanța, cel mai mare port de la Marea Neagră și al patrulea ca mărime din Europa; cel mai important reper turistic al țării, concentrează 1/3 din capacitatea de cazare a României; evoluția ascendentă a investițiilor private în Zona Metropolitană Constanța; forță de muncă bine calificată în sectoarele care definesc profilul economic al Polului de Creștere Constanța (activitate portuară, turism și sector terțiar); poziționare geografică favorabilă dezvoltării unor produse turistice noi (turismul itinerar, turismul de croazieră, turismul de afaceri, turismul cultural și ecologic etc.); plaje întinse cu nisip fin amenajate în scop turistic; importante rezerve naturale de nămol sapropelic și locuri de îmbăiere pentru tratarea afecțiunilor; poziție cheie față de magistrale de transport rutier, feroviar, naval și aerian ; centru universitar cu tradiție, învățământ liceal bine dezvoltat cu rezultate foarte bune inclusiv la nivel internațional

Puncte slabe : relații deficitare pe direcția nord și nord-vest (cu nordul și cu vestul țării); ușor declin demografic (natalitatea slabă și emigrarea au dus la îmbătrânirea populației), scăderea continuă a populației tinere și creșterea numărului vârstnicilor; intensificarea tendinței de supra-aglomerare a unor zone din perimetrul metropolitan, în special din municipiul Constanța; creșterea traficului auto, în special în perioada sezonului estival și înmulțirea numărului de autovehicule; activitate economică intensă în proximitatea zonelor turistice și în zona costieră; dezvoltarea excesivă a construcțiilor în detrimentul spațiilor verzi; dotări insuficiente în ceea ce privește monitorizarea și analiza factorilor de mediu; slaba colectare selectivă a deșeurilor menajare; infrastructura de afaceri (parcuri industriale, servicii, suport pentru afaceri, centre de conferințe, târguri și expoziții, etc.) slab dezvoltată; insuficiența aspectare a facilităților de transport în comun în zonele turistice; unii agenți economici practică prețuri ridicate care descurajează venirea turiștilor străini, aceștia având posibilitatea să aleagă din piața destinației turistice mai avantajoase sub aspectul raportului calitate/preț; potențial turistic foarte ridicat și insuficient valorificat; supra-aglomerarea stațiunii Mamaia în perioada de vârf a sezonului estival și în weekend-uri; lipsa unor produse turistice permanente; transportul în comun între localitățile din perimetrul metropolitan se desfășoară la standarde scăzute și este subdimensionat raportat la necesar; traficul aglomerat și lipsa locurilor de parcare, în special în perioada sezonului estival; necorelarea suficientă a specializărilor universitare și a curriculei cu realitățile economice și cu piața muncii; rețeaua de alimentare cu gaz încă insuficient de accesibilă în anumite zone/localități; sistemul de producere a agentului termic centralizat necompetitiv din punct de vedere economic și depășit tehnic și moral

Oportunitati : creșterea comerțului, a turismului și în general a sectorului terțiar, în contextul procesului de globalizare; intensificarea fenomenului migrației naturale la nivelul regiunii și a țării, cu flux pozitiv spre marile aglomerări urbane (poli interni de creștere și competitivitate) și către centrele universitare; accesarea programelor europene de finanțare nerambursabilă, precum și a celorlalte programe naționale și locale de finanțare reprezintă o sursă importantă în vederea aplicării acquis-ului comunitar în domeniul protecției mediului; incurajarea agenților economici de a investi în echipamente și tehnologii nepoluante și de a apela la surse de energie neconvenționale (energie eoliană, energia pământului, energie solară etc.); creșterea numărului de investiții străine care pot determina o creștere a competitivității prin transfer tehnologic și inovare; existența unor proiecte macro în domeniul exploatărilor de hidrocarburi din Marea Neagră ; existența unui potențial productiv ridicat în agricultură și piscicultură ; dezvoltarea economică a zonei costiere generează o circulație benefică turismului de afaceri

Amenințari : sporul natural negativ și tendința migraționistă către Europa Occidentală manifestată în ultima perioadă de către forța de muncă calificată și, în special, de tineri, poate afecta pe termen mediu stabilitatea economică și în special dezvoltarea acelor activități economice ce încorporează valoare adăugată mare; schimbările climatice, degradarea mediului înconjurător la nivel regional și la nivel global; erodarea continuă a zonei costiere; decalajul mare între industria românească și cea din Uniunea Europeană în ceea ce privește implementarea unor măsuri de ordin tehnologic în vederea protecției mediului și reducerii poluării ; fenomenul globalizării/integrării care poate marginaliza anumite sectoare ale economiei din zonă și poate duce chiar la dispariția acestora; accentuarea procesului de dezindustrializare ; concurența exercitată pe piața regională a turismului și capacitatea scăzută a agenților economici locali de a se adapta la o piață concurențială unică ; scăderea interesului turiștilor români pentru produsele turistice autohtone; competiția cu zonele de litoral din

Bulgaria; scăderea numărului de studenți pe fondul scăderii demografice poate genera subfinanțarea și chiar colapsul unei părți a sistemului universitar local.
(sursa : Zona Metropolitana Constanta)

In analiza pietei imobiliare pentru proprietatea analizata s-au tinut cont de urmatoorii factori:

- tipul proprietatii imobiliare;
- caracteristicile proprietatii imobiliare (calitatea constructiei, gradul de ocupare, baza de clienti);
- aria pietei - definita geografic;
- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati complementare.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile pe de alta parte s-au creat tipuri diferite de **piete imobiliare : rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale**. Acestea, la randul lor, pot fi impartite in subpiete (pietele mai mici, specializate) .

Proprietatea se incadreaza intr-o piata specifica locala, cu un cost al fortei de munca relativ mediu raportat la nivel national, cu o dinamica in general pozitiva a agentilor economici activi, cu evolutie economica in crestere, in care numarul de tranzactii cu spatii comerciale este in relativa stagnare datorita situatiei economice si restrictiilor impuse de autoritati pentru combaterea pandemiei de coronavirus. Din punct de vedere al reglementarilor si restrictiilor legale se identifica prevederi legale generale ce tin de respectarea Planului Urbanistic General (prevederi urbanistice) iar din punct de vedere al conditiilor de mediu inconjurator nu au fost identificate elemente speciale care influenteaza valoarea proprietatii evaluate

Concluzie : proprietatea se incadreaza in PIATA COMERCIALA

Oferta competitiva

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), in baza de date a evaluatorului putem spune ca :

- Nu au fost regasite oferte de vanzare de terenuri cu destinatie comerciala in zona de amplasament a proprietatii ; ofertele de vanzare de terenuri din zona centrala se refera la terenuri cu destinatie urbanistica permisa rezidentiala
- costurile de construire pentru constructii de tipul celor analizate (spatii comerciale constructii cu regim de inaltime parter) se incadreaza in intervalul 400-500 euro/mp desfasurat- constructie independenta, functie de natura solului, solutii constructive, restrictii urbanistice, marimea constructiei, finisaje , utilitati precum si posibilitatile de executare a unor lucrari in regim de regie proprie
- NU au fost regasite oferte de vanzare proprietati similare ; la data evaluarii ofertele de spatii comerciale de vanzare se refera de regula la proprietati de tip apartament la parter de bloc, transformate in spatii comerciale/administrative/prestari servicii,- pentru aceste spatii ofertele de vanzare se incadreaza in intervalul 1.000-1.500 euro/mp util, in functie de suprafata, amplasament, finisaje, dotari incluse in oferta de vanzare
- **Tarifele actuale de inchiriere pentru spatiile comerciale comparabile se incadreaza in intervalul 8,50-12,00 euro/mp util/luna**, in functie de amplasament si suprafata. Pentru spatiile comerciale amplasate in pietele agroalimentare sau zone comerciale cu vad comercial deosebit, chiriiile pot ajunge si la 20 euro/mp util/luna, in functie de suprafata . **Analizele ofertelor de inchiriere arata ca pe masura ce suprafata spatiului creste chiria scade.**
- rata de capitalizare pentru proprietati dezvoltate tip comercial - produse primare se incadreaza, conform informatiilor extrase din piata si furnizate de societati specializate in colectarea si interpretarea de astfel de date (date publicate periodic in revista Valoarea Oriunde este Ea editata de ANEVAR), in intervalul mediu 7,50-9,50% :

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
Jud. Constanta, 900118, Romania
CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
E-mail: primoval2007@yahoo.com

	spatii comerciale
Sursa	Rc %
CBRE Romania	8,00-8,50
Colliers International	7,50-8,25
Darian DRS	7,50-9,50
Cushman&Wakefield Echinox	7,50-7,75
Jones Lang LaSalle	7,75-8,50
Knight Frank	7,50-8,50
Interval	7,50-9,50

- Revista Valoarea Oriunde este Ea- nr. 28/09.2020

Ofertele sunt de natura a forma o imagine de ansamblu cu privire la zona analizata avand in vedere ca acestea variaza functie de atractivitatea amplasarii si destinatia permisa de reglementarile urbanistice. In plus unele din ofertele de vanzare sunt lansate pe piata de catre societati intermediare de vanzare (agentii imobiliare) la valori mai ridicate, fiind direct interesate de obtinerea unui comision de vanzare cat mai mare , incercand sa speculeze un potential interes asupra proprietatii. In mod obisnuit pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare, negocierile desfasurandu-se in cateva etape.

Concluzie : oferta scazuta atat pe segmentul vanzarilor cat si pe segmentul inchirierilor de spatii comerciale amplasate in zone comerciale, in special pentru spatii cu suprafete utile mai mici de 50-75 mp;

Cererea potentiala este relativ ridicata in vedere amplasarea proprietatii in incinta Policliniei I din cadrul Spitalului Judetean - zona cu numar ridicat de potentiali clienti.

Concluzie : cerere relativ ridicata

Echilibrul pietei

Echilibrul pietei este determinat de raportul dintre cerere si oferta. Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere.

Concluzie : cerere apreciata ca relativ ridicata fata de oferta. Proprietatea se incadreaza in mod normal intr-o piata specifica activa, cu lichiditate apreciata ca ridicata. Situatia actuala generata de pandemia de coronavirus are caracter temporar dar afecteaza piata specifica, generand incertitudine in evolutia viitoare a pietei imobiliare.

3.5. Elemente generale si metodologia evaluarii

Evaluarea este procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii sau suma care reprezinta o concluzie asupra valorii sau o estimare a valorii. Termenul „evaluare” se referă la actul sau procesul de estimare a valorii unui activ sau datorie prin aplicarea unor *Standarde de Evaluare*.

Valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ , in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui active. Valoarea este subiectiva, reprezinta o estimare (predictie) si nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

- (a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează *valoarea de piață/chiria de piata*;
- (b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nicio relevanță pentru participanți de pe piață. În această categorie se încadrează *valoarea de investiție/subiectiva*;
- (c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează *valoarea echitabila*.

Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil este cel mai deplin drept real care conferă titularului său toate cele trei atribute, adică posesia, folosința și dispoziția. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

- (a) dreptul deplin asupra unui bun imobil (teren, construcție) definit. Titularul, în virtutea acestui drept este îndreptățit să exercite singur toate prerogativele conferite de acest drept (posesia, folosința și dispoziția) și, totodată, este îndreptățit să „dezmembreze” dreptul său de proprietate prin consimțirea ca anumite prerogative să fie exercitate de alte persoane, ca drepturi reale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate;
- (b) un drept derivat (dezmembrământ) care conferă titularului doar unul sau două dintre atributele dreptului de proprietate (posesia și folosința) în baza unor înțelegeri, ceea ce implică folosința unui bun imobil (teren, construcție) sau edificarea unei construcții pe terenul altuia. Acest drept este rezultatul unor manifestări de voință dintre proprietarul deplin (nudul proprietar) și un terț căruia i se încredințează posesia și folosința bunului. Aceste drepturi, care pot fi închiriere, suprafață, uzufruct, uz, administrare, au un caracter temporar, iar unele dintre ele pot fi, conform înțelegerii dintre părți, delegate altor persoane (de exemplu, subînchirierea);
- (c) un caz special, tot un derivat al dreptului de proprietate, este dreptul de servitute care reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant) de a trece peste terenurile învecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publică reprezintă o servitute.

Caracteristica terenului și a construcțiilor de a fi imobile semnifică faptul că într-o tranzacționare este transferat dreptul deținut de una din parti și nu terenul și construcțiile fizice. Astfel, valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și construcțiilor.

În mod frecvent, suma valorilor individuale ale diferitelor drepturi asupra aceleiași proprietăți va fi diferită de valoarea dreptului absolut de proprietate negrevat de sarcini.

Abordările utilizate în procesul de evaluare se bazează pe următoarele principii, care pornesc de la premisa că proprietățile imobiliare sunt bunuri fungibile și deci se poate aplica teoria economică:

- Cererea și Oferta: valoarea este determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existente la data evaluării
- Schimbarea: forțele cererii și ofertei sunt într-o dinamică permanentă și creează în mod constant un nou mediu economic, ducând astfel la fluctuații la prețului și valorii

- Concurența: prețurile sunt susținute și valorile sunt stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzatori, antreprenori și alți participanți pe piața imobiliară
- Substituția: un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție al unei proprietăți cu aceleași caracteristici
- Proporții variabile: proprietatea atinge maxim de productivitate când factorii de producție sunt în echilibru relativ
- Contribuția: valoarea oricărei componente a proprietății depinde de cât de mult prezintă acestuia adăuga ceva la valoarea globală a proprietății
- Cea mai bună utilizare: proprietatea ar trebui evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări
- Conformitatea: o proprietate atinge valoarea maximă când este amplasată într-un mediu coerent fizic, economic, și social compatibil și armonios
- Anticiparea: valoarea de piață este egală cu valoarea actualizată a veniturilor sau satisfacțiilor viitoare generate de proprietate

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

(a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil,

(b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri,

(c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe - metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării - analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.

Abordarea prin piață (cunoscuta și sub denumirea de comparația directă sau comparația vanzarilor) este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect , prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor

informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație. Aceste ajustări *trebuie* să fie rezonabile și *evaluatorii trebuie* să argumenteze în scris motivele aplicării acestor ajustări și modul în care le-au cuantificat. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, caracteristici juridice, componentele non- imobiliare ale proprietății. Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele: intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă..

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Abordarea prin venit include două metode de bază: fluxul de numerar actualizat (analiza DCF) și capitalizarea direct. Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare. În metoda capitalizării directe, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Atunci când se utilizează altă formă de venit, se argumentează în raport decizia de a nu utiliza venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv. Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Principiul fundamental al abordării prin venit este acela că investitorii se așteaptă la o rată a rentabilității investiției și că această rată ar trebui să reflecte nivelul de risc al investiției perceput de participanții de pe piață.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare. Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma

costurile istorice (de la data construirii) într-o estimare a costului de reconstruire. Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- a) deprecierea (uzură) fizică, ce poate fi:
- recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
 - nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
 - nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
- recuperabilă;
 - nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

Abordarea prin cost ar trebui să înglobeze toate costurile care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață. Elementele de cost pot să difere în funcție de tipul activului și ar trebui să includă costurile directe și indirecte care ar fi necesare pentru a înlocui/reconstrui activul la data evaluării. O parte dintre elementele uzuale de cost, necesar a fi luate în considerare, includ:

- (a) costurile directe: materiale și manopera,
- (b) costurile indirecte: costurile de transport, costurile de instalare, onorariile profesionale (proiectare, autorizații, proiect arhitectural, asistență juridică etc.), alte onorarii (comisioane etc.), costuri de regie, impozite, costuri de finanțare (de exemplu, dobânda aferentă creditului) și marja profitului/profitul antreprenorial care revine celui care creează activul (de exemplu, profitul investitorului).

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori.

Nu există o metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile; selectarea abordărilor și metodelor de evaluare se realizează în funcție de tipul valorii, premisa valorii, scopul evaluării, punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare, gradul de adecvare al fiecărei metode și disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodelor.

Sursa: Standardele de evaluare a bunurilor 2020

4. ANALIZA DATELOR

4.1. Premisele valorii : Utilizarea curentă/existența; Cea Mai Bună Utilizare- CMBU

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Analiza privind utilizările proprietății permise legal, admisibile legal, fizic posibile și fezabile financiar se bazează pe reglementările legale privind încadrarea în reglementările urbanistice existente în zona de amplasament și informații extrase din piața referitoare la proprietăți similare (prezentate în capitolul Anexe).

Având în vedere situația amplasamentului, cele patru criterii specifice CMBU enunțate mai sus, utilizarea curentă a proprietății și reglementările urbanistice privind destinația terenului, cea mai bună utilizare este: **comercială – destinație impusă de proprietar.**

4.2. Evaluare teren: metoda/metode aplicate

Terenul aferent proprietatii evaluate este in cota indiviza- nu se realizeaza evaluarea terenului din cauza lipsei de informatii extrase din piata; valoarea chiriei aferente terenului se regaseste in chiria estimata pentru intreaga proprietate.

4.3. Abordare prin piata

Estimarea chiriei s-a realizat prin metoda comparatiilor directe de piata utilizand chirii pentru proprietati comparabile , informatii extrase din piata.

In conformitate cu prevederile Standardului de evaluare SEV 105 Abordari si metode de evaluare, pct 20.1 , baza Abordarii prin piata este reprezentata de tranzactii sau oferte cu active ale caror preturi se cunosc:

20. Abordarea prin piață

20.1 Abordarea prin piață oferă o indicație asupra *valorii* prin compararea *activului* subiect cu *active* identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.

Alegerea comparabilelor a fost facuta in conformitate cu prevederile sectiunii " Abordarea prin piata " din Standardul de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile .

In conformitate cu Standardul de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile :

" În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind proprietati similare, în scopul evaluării proprietatii subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre proprietati, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU' diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia. "

In absenta unor date directe privind vanzari de proprietati comparabile pot fi utilizate informatii dintr-o varietate de surse , incluzand oferte de vanzare de proprietati comparabile aflate in locatii diferite , cu ajustari efectuate pentru a cuantifica aceste diferente.

S-au extras din piata urmatoarele proprietati considerate ca si comparabile (**spatii comerciale**):

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
 Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
 Jud. Constanta, 900118, Romania
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
 Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
 E-mail: primoval2007@yahoo.com

Comparabile alese					
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata utila (mp)	22,75	31,00	75,00	64,00	70,00
Pret oferta/inchiriere (Euro/mp util/luna)		9,68	8,67	8,59	9,00
Drepturi de proprietate	partiale	partiale	partiale	partiale	partiale
Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii	proprii
Conditii de inchiriere	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Conditii de piata (data inchirierii)	data evaluarii	curente/ la zi	curente/ la zi	curente/ la zi	curente/ la zi
Taxe si impozite suportate de chirias	conform prevederi Cod fiscal - art 455; 456; 463 si 464- taxa pe teren si pe cladire se datoreaza de catre titularul dreptului de folosinta	nu	nu	nu	nu
Localizare	incinta Policlinica I Spitalul Judetean	zona Spital/Capela Militara	Casa de Cultura	Dacia	Tomis III- Bd Tomis
Etaj	parter	parter	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte
Vechime imobil (ani)	51	peste 30 ani	peste 30 ani, renovat	peste 30 ani, renovat	peste 30 ani, renovat
Dotari (mobilier, aparatura birou, etc)	nu	nu	nu	nu	nu
Centrala termica proprie	nu (retea proprie Policlinica I)	nu (termoficare)	da	nu (termoficare)	da
Grup sanitar propriu	nu (doar lavoar); se utilizeaza grupuri sanitare aferente Policlinicii I	da	da	da	da
Finisaje	medii spre superioare	medii spre superioare	superioare	superioare	superioare
Acces	deschidere la hol Policlinica I	direct din strada	direct din strada	direct din strada	direct din strada
Suprafata utila (mp)	22,75	31,00	75,00	64,00	70,00
Risc seismic	nu	nu	nu	nu	nu

Grila de comparatii aplicata se regaseste in Anexa 1

Valoare estimata chirie : 8,70 euro/mp/luna

In alegerea valorii punctuale se au in vedere :intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate chiriei fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate chiriei fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile, orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Note :

Chiria nu include:

- contravaloare utilitati (spatial beneficiaza de apometru si contor electric)
- contravaloare prestatii realizate de unitatea medicala (reparatii, curatenie, etc), daca este cazul
- **taxa pe teren si taxa pe cladire datorate conform prevederilor Codului fiscal 2020, art. 455-456 si 463-464**

4.4. Abordare prin venit

Nu a fost aplicata din cauza lipsei de informatii.

4.5. Abordare prin cost

Nu a fost aplicata din cauza lipsei de relevanta pentru tipul de proprietate analizat

4.6. Estimare chirie

Avand in vedere rezultatele abordarilor utilizate rezulta:

Chirie estimata: 8,70 €/mp util/luna, echivalent a 42,35 lei/mp util/luna

5. CONCLUZIA PRIVIND VALOAREA. Opinia evaluatorului

În estimarea valorii finale evaluatorul se bazează pe experiența, expertiza și logica sa profesională și selectează în final o valoare. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii are în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Opinia formulată se bazează pe condițiile economice, monetare, de piață și reglementare la data de referință a prezentului raport de evaluare. Opinia a fost formulată în ipoteza că managementul clientului va implementa doar acele strategii financiare și operationale care vor maximiza valoarea întregii entități de business.

Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. În această perioadă marcată de incertitudini privind activitatea economică pot exista și alte opinii privitoare la proprietatea evaluată.

Având în vedere :

- metodologia de evaluare aplicată și principiul substitutiei care presupune ca un cumpărător are următoarele alternative : să închirieze un teren existent cu utilitate egală cu cel evaluat și să construiască pentru a avea o proprietate egală cu cea existentă sau să închirieze o proprietate ce produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și proprietatea evaluată
- ca **abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de închiriere se cunosc. Abordările prin piață i se alocă o importanță semnificativă când activul subiect sau alte active foarte asemănătoare sunt închiriate pe o piață specifică și/sau există închirieri frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare
- **ca abordarea prin venit** constă în estimarea valorii de piață prin capitalizarea beneficiilor actuale generabile de bunul supus evaluării. Abordările prin venit i se alocă o importanță semnificativă când capacitatea activului de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează valoarea, din perspectiva unui participant pe piață, și/sau pentru activul subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eşalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc
- **ca abordarea prin cost** este o abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire. Abordările prin cost i se alocă o importanță semnificativă când participanții ar putea să recreeze un activ cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a activului subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar activul ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca participantul să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat activul subiect, activul nu generează venit în mod direct, iar natura unică a activului face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau tipul valorii utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi valoarea de înlocuire
- nu se aplică o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile
- eficiența energetică a clădirii nu afectează din punct de vedere al reglementărilor actuale utilizarea curentă sau viitoare (pe termen scurt) sau statutul acesteia în vederea închirierii. Prevederile aplicabile eficienței energetice pot deveni mai exigente în anii următori întrucât

Directiva privind performanța energetică a clădirilor 2010/31/UE modificată de Directiva 2018/844 impune fiecărui stat membru să stabilească o foaie de parcurs pentru progresul înregistrat în ceea ce privește decarbonizarea clădirilor, cu reperi pentru fiecare dintre anii 2030, 2040 și 2050

- incertitudinile privind situatia economica actuala pe termen scurt datorata efectelor masurilor luate pentru combaterea pandemiei de coronavirus atat la nivel national cat si la nivel mondial

putem aprecia in mod rezonabil urmatoarele :

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la chiria de piata estimata pentru proprietatea imobiliara SPATIU COMERCIAL IN INCINTA SPITALULUI CLINIC JUDETEAN de URGENTA SF. APOSTOL ANDREI - CONSTANTA amplasata in Bd. Tomis nr. 145, intrare Policlinica I, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 21.12.2020 , exclusiv in conditiile prezentate in raport, este :

Chirie estimata	8,70 €/mp util/luna	42,35 lei/mp util/ luna
valori exclusiv TVA		

Chiria nu include:

- contravaloare utilitati (spatial beneficiaza de apometru si contor electric)
- contravaloare prestatii realizate de unitatea medicala (reparatii, curatenie, etc), daca este cazul
- **taxa pe teren si taxa pe cladire datorate conform prevederilor Codului fiscal 2020, art. 455-456 si 463-464**

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
Jud. Constanta, 900118, Romania
CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
E-mail: primoval2007@yahoo.com

ANEXE

ANEXA 1: Abordare prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata utila (mp)	22,75	31,00	75,00	64,00	70,00
Pret oferta/inchiriere (EURO/mp util/luna)		9,68	8,67	8,59	9,00
Marja de negociere (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Argumentare ajustare		in conformitate cu informatiile extrase din piata se incadreaza in intervalul 5-10%; avand in vedere ca proprietatea este de tip spatiu comercial in zona cu vad pietonal marja de negociere aleasa este de -5%	in conformitate cu informatiile extrase din piata se incadreaza in intervalul 5-10%; avand in vedere ca proprietatea este de tip spatiu comercial in zona cu vad pietonal marja de negociere aleasa este de -5%	in conformitate cu informatiile extrase din piata se incadreaza in intervalul 5-10%; avand in vedere ca proprietatea este de tip spatiu comercial in zona cu vad pietonal marja de negociere aleasa este de -5%	in conformitate cu informatiile extrase din piata se incadreaza in intervalul 5-10%; avand in vedere ca proprietatea este de tip spatiu comercial in zona cu vad pietonal marja de negociere aleasa este de -5%
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		-0,48	-0,43	-0,43	-0,45
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		9,19	8,23	8,16	8,55
Drepturi de proprietate	partiale	partiale	partiale	partiale	partiale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		drepturile de proprietate sunt drepturi partial (inchiriere); nu se aplica ajustare	drepturile de proprietate sunt drepturi partial (inchiriere); nu se aplica ajustare	drepturile de proprietate sunt drepturi partial (inchiriere); nu se aplica ajustare	drepturile de proprietate sunt drepturi partial (inchiriere); nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		9,19	8,23	8,16	8,55
Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		nu sunt cunoscute aranjamente financiare ; nu se aplica ajustare	nu sunt cunoscute aranjamente financiare ; nu se aplica ajustare	nu sunt cunoscute aranjamente financiare ; nu se aplica ajustare	nu sunt cunoscute aranjamente financiare ; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		9,19	8,23	8,16	8,55

PRIMOVAL

Serviciu profesional de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
 Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
 Jud. Constanta, 900118, Romania
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
 Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
 E-mail: primoval2007@yahoo.com

Conditii de inchiriere	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare	reflecta motivatiile vanzatorului si cumparatorului	nu au fost identificate conditii speciale; nu se aplica ajustare	nu au fost identificate conditii speciale; nu se aplica ajustare	nu au fost identificate conditii speciale; nu se aplica ajustare	nu au fost identificate conditii speciale; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		9,19	8,23	8,16	8,55
Conditii de piata (data inchirierii)	data evaluarii	curente/ la zi	curente/ la zi	curente/ la zi	curente/ la zi
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare	se tine seama de data ofertei/tranzactiei	nu se aplica ajustare	nu se aplica ajustare	nu se aplica ajustare	nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		9,19	8,23	8,16	8,55
Taxe si impozite suportate de chirias	conform prevederi Cod fiscal - art 455; 456; 463 si 464- taxa pe teren si pe cladire se datoreaza de catre titularul dreptului de folosinta	nu	nu	nu	nu
ajustare (%)					
Argumentare ajustare		ajustarea tine seama de valoarea estimata a taxei pe teren si pe cladire pe care o datoreaza chiriasul din spatiul evaluat, valoare calculata conform prevederi Cod fiscal pentru anul 2020	ajustarea tine seama de valoarea estimata a taxei pe teren si pe cladire pe care o datoreaza chiriasul din spatiul evaluat, valoare calculata conform prevederi Cod fiscal pentru anul 2020	ajustarea tine seama de valoarea estimata a taxei pe teren si pe cladire pe care o datoreaza chiriasul din spatiul evaluat, valoare calculata conform prevederi Cod fiscal pentru anul 2020	ajustarea tine seama de valoarea estimata a taxei pe teren si pe cladire pe care o datoreaza chiriasul din spatiul evaluat, valoare calculata conform prevederi Cod fiscal pentru anul 2020
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		-1,25	-0,50	-0,60	-0,55
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		7,94	7,73	7,56	8,00

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
 Str. Dunarii nr. 9.BI. PF4. Ap. 23. Constanta
 Jud. Constanta, 900118, Romania
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
 Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
 E-mail: primoval2007@yahoo.com

Localizare	incinta Policlinica I Spitalul Judetean	zona Spital/Capela Militara	Casa de Cultura	Dacia	Tomis III- Bd Tomis
ajustare (%)		5%	5%	10%	5%
Argumentare ajustare		amplasament in zona mai putin atractiva	amplasament in zona mai putin atractiva	amplasament in zona mai putin atractiva	amplasament in zona mai putin atractiva
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,40	0,39	0,76	0,40
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		8,34	8,12	8,32	8,40
Etaj	parter	parter	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		nivel similar; nu se aplica ajustare	nivel similar; nu se aplica ajustare	nivel similar; nu se aplica ajustare	nivel similar; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		8,34	8,12	8,32	8,40
Vechime imobil (ani)	31	peste 30 ani	peste 30 ani, renovat	peste 30 ani, renovat	peste 30 ani, renovat
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare	s-a tinut cont de vechimea constructiei de baza, durata de viata ramasa si lucrarile de intretinere realizate	imobilul apartinator in stare comparabila; nu se aplica ajustare	imobilul apartinator in stare comparabila; nu se aplica ajustare	imobilul apartinator in stare comparabila; nu se aplica ajustare	imobilul apartinator in stare comparabila; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		8,34	8,12	8,32	8,40
Dotari (mobilier, aparatura birou, etc)	nu	nu	nu	nu	nu
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		nu se aplica ajustare	nu se aplica ajustare	nu se aplica ajustare	nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		8,34	8,12	8,32	8,40

PRIMOVAL

Serviciu profesional de calitate

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
 Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
 Jud. Constanta, 900118, Romania
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
 Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
 E-mail: primoval2007@yahoo.com

Centrala termica proprie	nu (retea proprie Policlincia I)	nu (termoficare)	da	nu (termoficare)	da
ajustare (%)		0,00%	-1,50%	0,00%	-1,50%
Argumentare ajustare	s-au avut in vedere costurile de autorizare si montaj centrala termica	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	ajustarea tine seama de costurile estimate pentru racordare la gaze si montaj centrala termica, de cca 1000 euro si o perioada de amortizare a investitiei de 10 ani	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	ajustarea tine seama de costurile estimate pentru racordare la gaze si montaj centrala termica, de cca 1000 euro si o perioada de amortizare a investitiei de 10 ani
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	-0,12	0,00	-0,13
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		8,34	8,00	8,32	8,27
Grup sanitar propriu	nu (doar lavoar); se utilizeaza grupuri sanitare aferente Policlincii I	da	da	da	da
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		acces la grup sanitar asigurat; nu se aplica ajustare	acces la grup sanitar asigurat; nu se aplica ajustare	acces la grup sanitar asigurat; nu se aplica ajustare	acces la grup sanitar asigurat; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		8,34	8,00	8,32	8,27
Finisaje	medii spre superioare	medii spre superioare	superioare	superioare	superioare
ajustare (%)		3%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		finisaje comparabile; nu se aplica ajustare	finisaje comparabile; nu se aplica ajustare	finisaje comparabile; nu se aplica ajustare	finisaje comparabile; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,25	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		8,59	8,00	8,32	8,27

PRIMOVAL

serviciu profesional de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
 Str. Dunarii nr. 9.BI. PF4, Ap. 23. Constanta
 Jud. Constanta, 900118, Romania
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
 Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
 E-mail: primoval2007@yahoo.com

Acces	deschidere la hol Policlinica I	direct din strada	direct din strada	direct din strada	direct din strada
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		avand in vedere numarul de potentiali clienti (vad) datorat tipului de acces si implicit vizibilitatii spatiului, se apreciaza ca accesul din strada este comparabil cu accesul spatiului evaluat	avand in vedere numarul de potentiali clienti (vad) datorat tipului de acces si implicit vizibilitatii spatiului, se apreciaza ca accesul din strada este comparabil cu accesul spatiului evaluat	avand in vedere numarul de potentiali clienti (vad) datorat tipului de acces si implicit vizibilitatii spatiului, se apreciaza ca accesul din strada este comparabil cu accesul spatiului evaluat	avand in vedere numarul de potentiali clienti (vad) datorat tipului de acces si implicit vizibilitatii spatiului, se apreciaza ca accesul din strada este comparabil cu accesul spatiului evaluat
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		8,59	8,00	8,32	8,27
Performanta energetica	22,75	31	75	64	70
ajustare (%)					
Argumentare ajustare		ajustarea tine seama de o diferenta a chiriei de cca 0,1 euro/mp util/luna pentru fiecare 10 mp diferenta asa cum reiese din analiza comparabilelor iar sensul ajustarii este suprafata creste/ chiria scade asa cum reiese din analiza generala a pietei specifice pentru spatii comerciale	ajustarea tine seama de o diferenta a chiriei de cca 0,1 euro/mp util/luna pentru fiecare 10 mp diferenta asa cum reiese din analiza comparabilelor iar sensul ajustarii este suprafata creste/ chiria scade asa cum reiese din analiza generala a pietei specifice pentru spatii comerciale	ajustarea tine seama de o diferenta a chiriei de cca 0,1 euro/mp util/luna pentru fiecare 10 mp diferenta asa cum reiese din analiza comparabilelor iar sensul ajustarii este suprafata creste/ chiria scade asa cum reiese din analiza generala a pietei specifice pentru spatii comerciale	ajustarea tine seama de o diferenta a chiriei de cca 0,1 euro/mp util/luna pentru fiecare 10 mp diferenta asa cum reiese din analiza comparabilelor iar sensul ajustarii este suprafata creste/ chiria scade asa cum reiese din analiza generala a pietei specifice pentru spatii comerciale
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,08	0,50	0,40	0,45
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		8,67	8,50	8,72	8,72

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
 Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
 Jud. Constanta, 900118, Romania
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
 Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
 E-mail: primoval2007@yahoo.com

Risc seismic ajustare (%)	fara informatii	fara informatii	fara informatii	fara informatii	fara informatii
		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare	se au in vedere probleme structurale , rapoarte de expertiza tehnica care mentioneaza deficiente structurala sau neconformitati sau daca constructia de baza este inregistrata pe lista imobilelor cu risc seismic	nu au fost identificate; nu se aplica ajustare	nu au fost identificate; nu se aplica ajustare	nu au fost identificate; nu se aplica ajustare	nu au fost identificate; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		8,67	8,50	8,72	8,72
Numar ajustari		3	4	3	4
Total ajustare bruta (euro)		1,98	1,51	1,76	1,53
Total ajustare bruta		21,51%	18,32%	21,51%	17,85%
Total ajustare neta (euro)		-0,52	0,26	0,56	0,17
Total ajustare neta		-5,68%	3,22%	6,82%	2,04%
Valoarea estimata (Euro/mp util/luna)	interval	8,50	8,70		
Valoare estimata chirie (euro/mp util/luna)	data de comparabila 4 care are cea mai mica ajustare bruta si care este cea mai apropiata dpdv fizica si juridic de proprietatea evaluata	8,70			
Valoare estimata chirie (lei/mp util/luna)		42,35			

ANEXA 3 : INFORMATII EXTRASE DIN PIATA- COMPARABILE

Comparabila 1

Spatiu comercial de inchiriat de 311m2

Agentie 300 €

10 zile in urma

ALLIANCE REAL ESTATE BUSINESS CENTER
 300 €
 0722374801
 0720555111

TOMIS II - Spatiu stradal cu vac
 comercial!

Detalii

Suprafata utila	311 m2	Tip spatiu	Spatiu comercial
Etaj	Nespecificat	Comision	Da

Descriere

Posit onal o pe strada circulata. Foarte aproape de Capota Mutare si Spitalu spatii este ideal pentru afaceri mici sau individuale. Se poate utiliza pentru cabinet medical, magazin, birou etc. Structura rezistenta caramida Nicotasa. Nr grupuri sanitare: 1. Suprafata construita 9 mp Nr parchet: 0 Nr incaperi: 2 Utilitati - Climatizare (Aer conditionat), Citire goni rate (Curant, Apa Caldaza), Finisaje - Poduri (Crescit) Stare interior (Bunai) Ferestru cu geam termopan (PVC) Dotari - Contorizare (Apometre) prelinchiero 300 moneda inchiriere. EUIB D specificitate precizate la pregare

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/31-mp-spatiu-comercial-inchiriat-tomis-ii-34391573>

Comparabila 2

IMOBILITATE SI SERVICII REAL ESTATE

3 zile în urmă



Salveaza Distribuie

EUROCLAS REAL ESTATE S.R.L.
 650 € 18.12.2019

0724261200 Chat
 0722248358 Chat

1 / 12

3 zile în urmă

Spatiu comercial - Casa de Cultura - 650 euro/luna (E10)

2 zile în urmă

Suprafata utila	75 m	Tip spatiu	spatiu comercial
Etaj	nesubteran	Comision	0

Descriere:

Compania imobiliara EUROCLAS REAL ESTATE va propune spre inchiriere un spatiu comercial situat in zona Casa de Cultura in suprafata de 75 mp. Spatiul este compus dintr-o camera nou, doua spatii pentru depozitare, grup sanitar, ambulet, o camera 2 intrari, cu alce, beveti si nambor, sistem de alarmare si un sistem de supraveghere video, fiind dotat cu centrala termica de gaze, aer conditionat, rampa extensibila. Totul este nou. Plata a lun garantata (E10) + 0.99108

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/75-mp-spatiu-comercial-inchiriat-casa-de-cultura-34431672>

Comparabila 3

Spatiu comercial de inchiriat cu baie

▼ [Terenuri](#) [Imobiliare](#) [Case](#) [Cantieri](#) [Vanzari](#) [Cumparari](#) [Comerciu](#) [Anunturi](#) [Drept](#) [Etno](#) [Muzee](#) [Cultura](#)

Proprietar venicat



1 / 8

Salveaza Distribuie

Constantin

0724000555

[Chat WhatsApp](#) >

550 €

5 zile in urma

Inchiriez spatiu comercial
ULTRACENTRAL zona DACIA
 Detalii

Bai	1	Suprafata utila	84 m ²
Comision	Nu	Etaj	Pardie
Stadiul constructiei	Finalizat	Tip spatiu	Spatii comerciale

Detalii

Bai	1	Suprafată utilă	84 m ²
Comision	Nu	Etaj	Pardie
Stadiul constructiei	Finalizat	Tip spatiu:	Spatii comerciale

Facilitati

- ✓ Electricitate
- ✓ Canal.
- ✓ Apa

Caracteristici

- ✓ Termostat

Amenajari interioare

- ✓ Parchet

Descriere:

Inchiriez spatiu comercial ULTRACENTRAL zona DACIA. (Suprafata spatiu este imbunatatita in gresie, faianza, parchet, termopan!!! Perioada in care contractati!!! Ma multumesc la telefon

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/64-mp-spatiu-comercial-inchiriat-dacia-34418803>



S.C. PRIMOVAL S.R.L.
 Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
 Jud. Constanta, 900118, Romania
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
 Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
 E-mail: primoval2007@yahoo.com

Comparabila 4



Salvează Distribuie

YSAIA IMOBILIARE

0722383270

Chat WhatsApp >

Agentie **630 €** 5/8
 5 zile in urma



YSAIA IMOBILIARE - SPATIU
 COMERCIAL DE INCHIRIAT - TOMIS III

Localitate

Suprafata utila	Tip spatiu	Tip spatiu	Scara / Comertului
Etaj	Tipul de spatiu	Comision	

Descriere

YSAIA IMOBILIARE - Spatiu comercial de inchiriat in zona comerciala din Tomis III
 (Pentru mai multe detalii si fotografii ale acestui spatiu comercial de inchiriat in zona
 comerciala din Tomis III, va rugam sa contactati agentia imobiliara YSAIA IMOBILIARE sau
 sa vizitati site-ul nostru www.yso.ro)

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/70-mp-spatiu-comercial-inchiriat-tomis-iii-34087058>

Taxe aferente spatiu comercial in suprafata utila de 22,75 mp

Impozit/taxa pe teren

Persoana fizica Persoana juridica

Localitate

CONSTANTA

Strada

Numar strada

TOMIS (fost Carol, I.V Stalin, 23

145

Categorie de folosinta:

Teren cu constructii

Tip teren:

Suprafata teren:

Intravilan

7

https://www.spit-ct.ro/calculator-taxa-locale/#p_impozit-teren

Impozit pe cladiri

Persoana fizica Persoana juridica

Localitate

CONSTANTA

Strada

Numar strada

TOMIS (fost Carol, I.V Stalin, 23

145

Tip cladire

Valoare impunere

Nerezidenti

40700

Evaluata

Nota Calculat cu valoarea unitara (lei/mp) de inventar a cladirii de baza (Spital si Policlinica I) inmultita cu suprafata desfasurata estimata a spatiului comercial

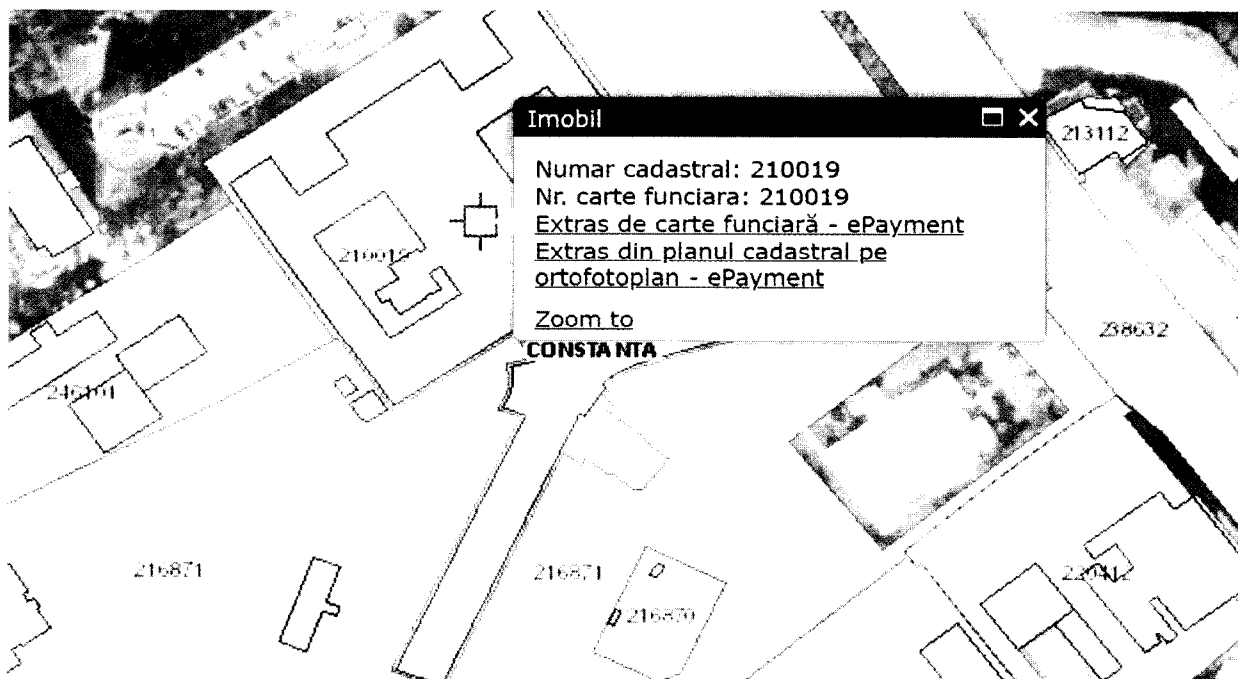
https://www.spit-ct.ro/calculator-taxa-locale/#p_impozit-cladiri

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
Jud. Constanta, 900118, Romania
CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
E-mail: primoval2007@yahoo.com

ANEXA 3 : Amplasament proprietate



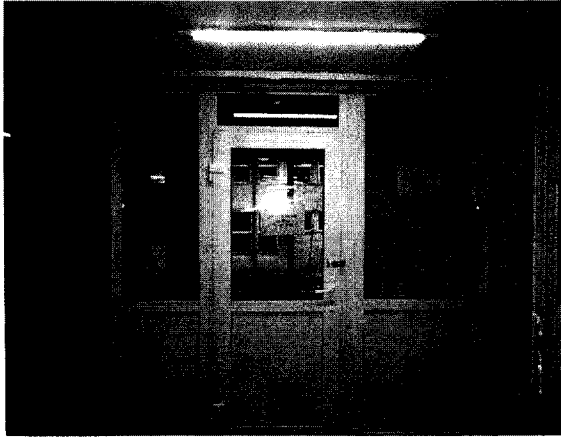
<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

PRIMOVAL

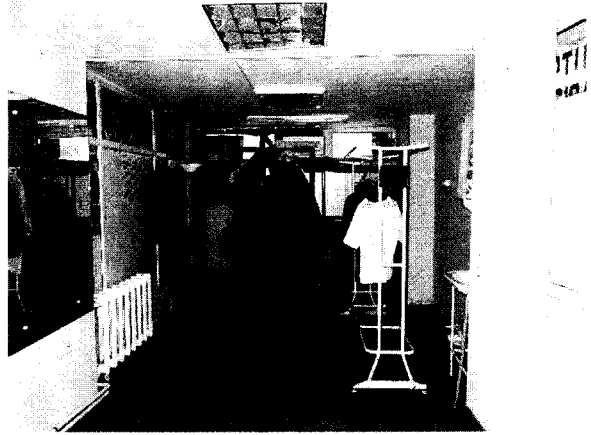
Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
Jud. Constanta, 900118, Romania
CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
E-mail: primoval2007@yahoo.com

ANEXA 4 : Documentar fotografic



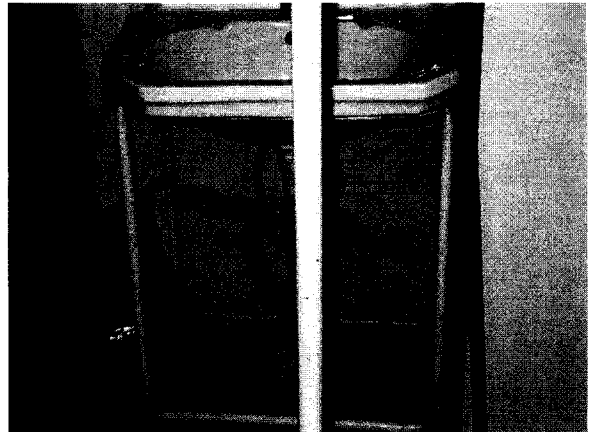
Vedere acces spatiu



Interior

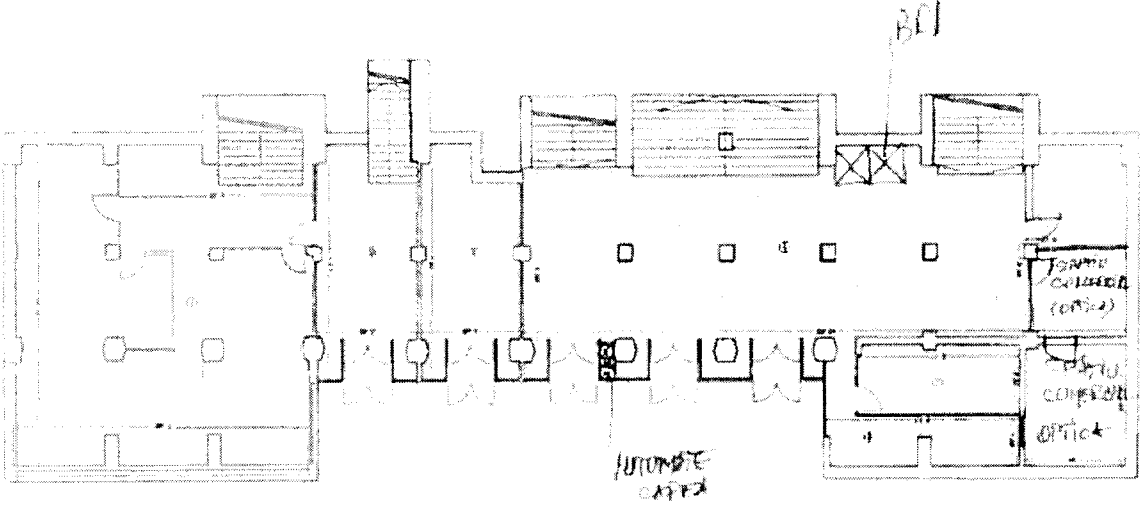


Interior



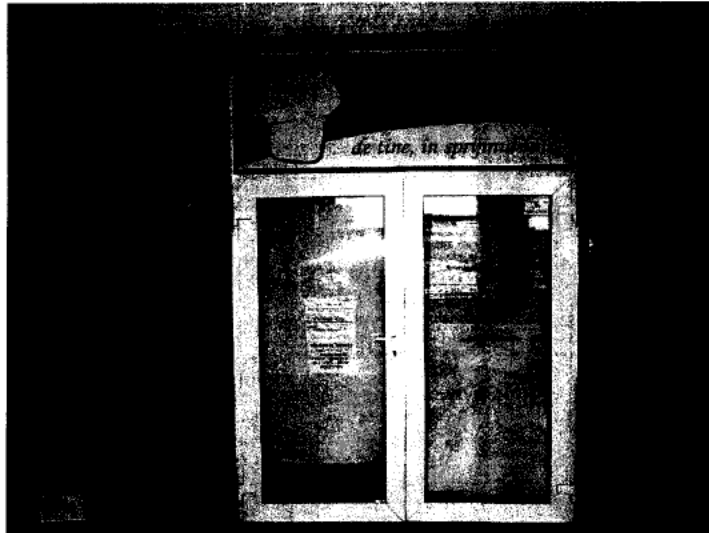
Lavoar

ANEXA 5 : Plan amplasament



RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE EVALUATA: SPATIU COMERCIAL IN INCINTA SPITALULUI
CLINIC JUDETEAN de URGENTA SF. APOSTOL ANDREI - CONSTANTA
Adresa: Bd. Tomis nr. 145, intrare Vizitatori, municipiul Constanta,
judetul Constanta
Numar cadastral: face parte din 210019-C1
Carte funciara: 210019 UAT Constanta**



PROPRIETAR: Consiliul Judetean Constanta

UTILIZATOR : Consiliul Judetean Constanta si Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Sf. Apostol Andrei Constanta

DATA EVALUARII: 21.12.2020

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2. TERMENII DE REFERINTA

- 2.1. Identificarea , competenta evaluatorului si declararea conformitatii evaluarii cu SEV
- 2.2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați ai raportului de evaluare. Tipul raportului de evaluare
- 2.3. Scopul evaluării. Utilizarea desemnata a raportului de evaluare
- 2.4. Identificarea activului/activelor supus(e) evaluarii . Identificarea dreptului de proprietate evaluat
- 2.5. Tipul/tipurile valorii utilizat(e) si premisa valorii
- 2.6. Data evaluarii si data raportului de evaluare. Moneda evaluarii
- 2.7. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Natura si sursa informatiilor
- 2.8. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
- 2.9. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

3. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE PRINCIPALE

- 3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluarii
- 3.2. Amplasare in zona
- 3.3. Activitatea desfasurata
- 3.4. Analiza pietei imobiliare
- 3.5. Elemente generale si metodologia evaluarii

4. ANALIZA DATELOR

- 4.1. Premisele valorii: Utilizare curenta/existenta ; Cea Mai Buna Utilizare- CMBU
- 4.2. Evaluare teren : metoda / metode aplicate
- 4.3. Abordare prin piata
- 4.4. Abordare prin venit
- 4.5. Abordare prin cost
- 4.6. Estimare chirie

5. CONCLUZIA PRIVIN VALOAREA- Opinia evaluatorului

ANEXE

1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara **SPATIU COMERCIAL IN INCINTA SPITALULUI CLINIC JUDETEAN de URGENTA SF. APOSTOL ANDREI - CONSTANTA**, situata in **Bd. Tomis nr. 145, intrare Vizitatori, municipiul Constanta, judetul Constanta, compusa din:**

- **TEREN intravilan curti constructii, cota indiviza, aferent spatiului comercial**
- **CONSTRUCTIE spatiu comercial, cu regim de inaltime parter, cu suprafata utila totala de 39,60 mp**

La data evaluarii proprietatea analizata este detinuta astfel: Consiliul Judetean Constanta in baza urmatoarelor inregistrari :situatie inventariere domeniu public.

Proprietatea imobiliara este identificata dupa cum urmeaza :

- An PIF : 1969
- Numar cadastral : face parte din nr. cadastral 210019-C1
- Cartea Funciara nr. : 210019 UAT Constanta
- Certificat performanta energetica constructii/ Clasa energetica:nu am avut la dispozitie
- Numar inventar constructii : 100330
- Valoare inventar constructii: 75.120.618,87 lei pentru suprafata desfasurata totala de 46.246,00 mp aferenta constructie Spital si Policlinica I

Utilizarea actuala a proprietatii - in conservare

Utilizare proprietate impreuna cu alte active: utilizare impreuna cu spatiile comune aferente zonei de intrare Vizitatori care se presupun disponibile

Client: Consiliul Judetean Constanta

Utilizatori ai raportului de evaluare : Consiliul Judetean Constanta si Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Sf. Apostol Andrei Constanta

Scopul raportului constă în acordarea de asistenta clientului , in vederea fundamentarii deciziei de inchiriere a proprietatii .

Tip valoare estimat: chiria de piata

Drepturi imobiliare evaluate: absolut (deplin), detinut de proprietar asupra proprietatii analizate .

Cea mai buna utilizare : comerciala - destinatie permisa de proprietar : spatiu comercial-alimentatie publica

Data evaluarii : 21.12.2020

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro =4,8677 lei

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, **opinia evaluatorului cu privire la chiria de piata pentru proprietatea imobiliara SPATIU COMERCIAL IN INCINTA SPITALULUI CLINIC JUDETEAN de URGENTA SF. APOSTOL ANDREI - CONSTANTA amplasata in Bd. Tomis nr. 145, intrare Vizitatori, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 21.12.2020, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este :**

Chirie estimata	8,15 €/mp util/luna	39,67 lei/mp util/ luna
valori exclusiv TVA		

Nota: Chiria estimata nu include:

- contravaloare utilitati (spatial beneficiaza de apometru si contor electric)
- contravaloare prestatii realizate de unitatea medicala (reparatii, curatenie, etc), daca este cazul
- **taxa pe teren si taxa pe cladire datorate conform prevederilor Codului fiscal 2020, art. 455-456 si 463-464 (la nivelul anului 2020 acestea sunt de cca 3.930 lei/an)**

Valoarea nu include costurile vanzatorului sau costurile cumparatorului generate de transferul dreptului de folosinta si este fara corectii pentru orice taxe platibile de oricare parte , ca efect direct al tranzactiei .

Valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru folosinta unui activ , in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ. Valoarea este subiectiva, reprezinta o estimare (predictie) si nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Raportul de evaluare este un document transmis de catre un consultant , catre boardul managerial al unei entitati care ia in considerare o posibila tranzactie , opinand despre justetea acelei tranzactii dintr-un punct de vedere financiar ; analiza este limitata la adecvarea sumei si nu la meritele strategice ale tranzactiei. Opinia comunicata in prezentul raport nu ofera o asigurare ca se obtine cel mai bun pret posibil, reprezentand doar o judecata impartiala , experta, si nu o declaratie de fapt.

Alegerea finala a tarifului de inchiriere va fi intemeiata pe obiectivele urmarite de catre proprietar/administrator referitoare la activul ce formeaza obiectul inchirierii, respectiv pe obiective de ordin economic si financiar (exemplu reintroducerea in circuit economic a unui obiectiv in conservare, obtinerea unor disponibilitati banesti din exploatare, transferarea unor obligatii de intretinere in sarcina chirasului), de ordin social (exemplu cresterea numarului de locuri de munca, reintegrare sociala) si de mediu (exemplu asigurarea unor conditii igienico-sanitare normale , asigurare reducere emisii poluante, utilizare energie regenerabila).

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea, competenta evaluatorului si declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare SEV

Subsemnatul, expert evaluator membru ANEVAR, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și obiective; în aplicarea metodologiei de evaluare a fost estimat gradul de adecvare a datelor de intrare semnificative
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de clientul sau utilizatorul/utilizatorii evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2020 și reglementările fiscale locale. Prezentul raport poate fi verificat numai în conformitate cu prevederile Standardului de verificare SEV 400-Verificarea evaluării

Expert Evaluator :

**Ing. CATALIN SERBAN- evaluator intreprinderi (E.I.), proprietati imobiliare (E.P.I.) si bunuri mobile (E.B.M.), membru ANEVAR, legitimatie nr. 16044;
- expert tehnic judiciar- specializarea Evaluarea proprietatii imobiliare**

2.2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati ai raportului de evaluare. Tipul raportului de evaluare

Client :Consiliul Judetean Constanta.

Utilizatori ai raportului de evaluare : Consiliul Judetean Constanta si Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Sf. Apostol Andrei Constanta

Tip raport evaluare : rezultatele evaluarii se comunica clientului prin raport de evaluare in format scris, in forma si continut ce corespund necesitatilor clientului si utilizatorilor; prin utilizarea raportului de evaluare clientul si utilizatorii agreeaza, in mod implicit, termenii de referinta ai evaluarii, asa cum sunt ei prezentati in cadrul raportului de evaluare, si activitatea desfasurata. Daca este cazul, orice clarificari, informatii suplimentare sau completari ale raportului de evaluare se comunica clientului in format scris , vor fi valabile numai in contextul prezentei evaluari si vor insoti raportul de evaluare.

2.3. Scopul evaluarii. Utilizarea desemnata a raportului de evaluare

Scopul raportului constă în acordarea de asistenta clientului , in vederea fundamentarii deciziei de inchiriere a proprietatii. Scopul evaluarii influenteaza sau determina tipul valorii ce este utilizat in cadrul raportului de evaluare.

Valoarea recomandata prin prezentul raport de evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel stabilit; raportul de evaluare **NU** este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

2.4. Identificarea activului/activelor supus(e) evaluarii. Identificarea dreptului de proprietate evaluat

Proprietatea imobiliara SPATIU COMERCIAL IN INCINTA SPITALULUI CLINIC JUDETEAN de URGENTA SF. APOSTOL ANDREI - CONSTANTA este situata in Bd. Tomis nr. 145, intrare Vizitatori, municipiul Constanta, judetul Constanta.

Proprietatea imobiliara este identificata dupa cum urmeaza :

- An PIF : 1969
- Numar cadastral :face parte din nr. cadastral 210019-C1
- Cartea Funciara nr. : 210019 UAT Constanta
- Certificat performanta energetica constructii/ Clasa energetica:nu am avut la dispozitie
- Numar inventar constructie : 100330
- Valoare inventar constructii: 75.120.618,87 lei pentru suprafata desfasurata totala de 46.246,00 mp aferenta constructie Spital si Policlinica I

Extras de Carte Funciara nr.: nu am avut la dispozitie
Sarcini inscrise in Cartea Funciara: fara informatii

Drept de proprietate teren: cota indiviza

Drept de proprietate constructie : absolut (deplin)

2.5. Tipul/tipurile valorii utilizat(e) și premisele valorii

Valoarea care sta la baza opiniei estimate prin prezentul raport este chiria de piata

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator 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 - sursa Standard de evaluare ANEVAR SEV 104- Tipuri ale valorii

Chiria de piata este o suma estimată care exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi de regulă convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață - sursa Standard de evaluare ANEVAR SEV 104- Tipuri ale valorii.

Chiria de piata se bazează pe **cadrul conceptual** similar cu cel al valorii de piata. Astfel :

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru *activ*, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.

(b) „un *activ* sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui *activ* sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă *activul*, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că *activul* a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca *activul* să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile *activului*, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă *activele* pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte

schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

Sursa: Standard de evaluare SEV 104: Tipuri ale valorii

Premisele valorii:

- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă și este liberă de sarcini
- Evaluarea se realizează pe baza Celei Mai Bune Utilizări a proprietății (utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ).

2.6. Data evaluării și data raportului de evaluare. Moneda evaluării

- v Data evaluării: 21.12.2020
- v Data întocmirii raportului: 21.12.2020

Rezultatele evaluării sunt exprimate în moneda euro și Lei, utilizând rata de schimb valutar comunicată de Banca Națională a României; Rata de schimb valutar la data evaluării (se utilizează cursul din ziua precedentă datei evaluării): 1 Euro = 4,8677 lei

În estimarea valorii se ia în considerare plata integrală, la data evaluării, fără condiții deosebite de plată. Valorile exprimate nu conțin TVA

2.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului. Natura și sursa informațiilor

Identificarea proprietății s-a realizat pe baza informațiilor cuprinse în baza de date spațiale a OCPI Constanta- acces public- și pe baza documentelor avute la dispoziție; evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru corectitudinea informațiilor. Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor furnizate de client, inclusiv cele în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății, revine acestuia.

Inspectia proprietății a fost realizată în 17.12.2020 de către expert evaluator membru ANEVAR Chirigiu Daniela, în prezența doamnei Laura Andreescu- reprezentant Spital Clinic, urmărindu-se preluarea unor informații referitoare la proprietatea evaluată (descriere, stare fizică, activitate desfășurată, etc).

Amploarea inspecției: Inspectia a fost realizată la interior și la exterior

Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru datele înscrise în documentele cadastrale ale proprietății- suprafețe amplasamente, suprafețe construcții- care, potrivit legii nr. 7/1996 cu modificările ulterioare, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor. Calitatea de evaluator autorizat nu conferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.

La elaborarea raportului s-a ținut cont de prevederile cuprinse în standardele, normele și recomandările ANEVAR :

- Standardele de evaluare a bunurilor 2020
- Calcul rapid al Costului de Înlocuire- reconstrucție a clădirilor: program informatic KOST PLUS (indici 2020-2021)
- Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe editat de MatrixRom
- Colectia Evaluarea rapidă a construcțiilor, bazate pe Cataloage pentru reevaluarea clădirilor ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea și reevaluarea Fondurilor Fixe 1964, editura MatrixRom

- Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la constructii, indicativ P135-1999
- Indici de actualizare a valorii cladirilor si constructiilor speciale prin metoda valorii de inlocuire stabilita pe baza Cataloagelor de preturi 1965

S-au utilizat informatii culese de evaluator de pe teren privind zona de amplasare a proprietatii, chirii pe tipuri de activitati, rente, etc.

S-au utilizat informatii cuprinse in baza de date a evaluatorului, baza de date cu informatii privind cererea si oferta preluate din publicatii de profil, documente de publicitate imobiliara precum si informatii furnizate de agentii imobiliare (pagini web) etc.

Documentarea s-a realizat in scopul colectarii datelor de piata prin inspectie, interviuri, calcule si analize astfel incat informatiile obtinute sa fie adecvate scopului evaluarii. Informatiile furnizate de terte parti au fost analizate si/sau coroborate iar credibilitatea si gradul de incredere acordat au avut la baza importanta informatiei in contextul concluziei asupra valorii precum si natura si independent. sursei informatiei atat fata de activul subiect cat si fata de client si/sau utilizatorii desemnati.

Nu au fost făcute cercetări specifice la arhive privitoare la documentele de proprietate aferente proprietatii.

Pe parcursul inspectiei nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale proprietatii sau defecte ascunse ale proprietatii.

Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu a efectuat procese tehnice si nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Evaluatorul nu își asuma raspunderea pentru confirmarea specificatiilor si starii constructiilor .

In cazul in care s-au identificat diferente intre situatia scriptica si factica acestea sunt mentionate in capitolul Prezentarea datelor.

2.8. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

1. Opinia evaluatorului trebuie analizata avand in vedere situatia pietei imobiliare la data evaluarii, situatia pietei specifice si scopul raportului de evaluare Deoarece pietele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date. La data evaluarii economia romaneasca este afectata de masurile luate atat de autoritatile romane cat si de celelalte tari pentru prevenirea raspandirii pandemiei de coronavirus; informatiile actuale din domeniul economic sugereaza un risc in crestere asupra activitatii economice viitoare in Romania/ incertitudini privind evolutiile pe termen scurt
2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. In cazul in care proprietatea este ocupata de proprietar, ea este considerata ca fiind libera in cazul transferului ipotetic.

3. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, precum și autorizarile necesare funcționării proprietății, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea estimată va fi afectată.
4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Suprafețele utilizate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafețele menționate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii. În cazul lipsei unor documente sau în cazul existenței unor neconcordanțe, se vor utiliza documentele sau informațiile indicate sau puse la dispoziție de către client și/sau utilizatorul desemnat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. În situațiile în care există Carte funciară, iar între suprafața măsurată și suprafața din actele de proprietate există diferență, de regulă se ia în considerare suprafața măsurată. În cazul în care nu există Carte funciară și din documentele emise de către o persoană autorizată rezultă o suprafață diferită de cea din acte, de regulă, se va utiliza suprafața măsurată.
5. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Se presupune că proprietatea nu este contaminată și nu prezintă alte riscuri de mediu. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor
6. Orice valori estimate în raport se aplică proprietății evaluate luate ca întreg și orice distribuție sau divizare a valorii pe interese fracționate, dacă au fost prezentate în raport, este validă numai pentru proprietatea evaluată. Nu se vor utiliza valorile alocate pentru alte proprietăți sau în alte scopuri și nu ne asumăm răspunderea pentru acest lucru.
7. Realizarea unei inspecții parțiale a proprietății poate influența în mod direct evaluarea și nu ne asumăm răspunderea pentru neasigurarea accesului pentru inspecția totală a proprietății.
8. Chiria a fost estimată în ipoteza unor termeni și clauze de închiriere uzual convenite pe piață pentru închirierea de proprietăți. Impozitele și taxele aferente proprietății (impozit/taxa teren, impozit clădire) revin chiriei în conformitate cu prevederile Codului fiscal art 455-456 și 463-464.
9. Raportul de evaluare este un document transmis de către un consultant, către boardul managerial al unei entități care ia în considerare o posibilă tranzacție, opinând despre justetea acelei tranzacții dintr-un punct de vedere financiar; analiza este limitată la adecvarea sumei și nu la meritele strategice ale tranzacției. Opinia comunicată în prezentul raport nu oferă o asigurare că se obține cel mai bun preț posibil, reprezentând doar o judecată imparțială, expertă, și nu o declarație de fapt.

2.9. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și utilizatori menționați în raport și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană, cu excepția clientului și utilizatorilor menționați în mod explicit în raport, fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, utilizatorilor menționați în cadrul raportului și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor utilizatori ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace, sub sancțiunea plății de daune-interese către evaluator.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluării

Proprietatea imobiliara este identificata dupa cum urmeaza :

- An PIF : 1969
- Numar cadastral : face parte din nr. cadastral 210019-C1
- Cartea Funciara nr. : 210019 UAT Constanta

La data evaluării proprietatea analizata este detinuta astfel : Consiliul Judetean Constanta in baza urmatoarelor inscrieri :situatie inventariere domeniu public.

Proprietate	SPATIU COMERCIAL IN INCINTA SPITALULUI CLINIC JUDETEAN de URGENTA SF. APOSTOL ANDREI - CONSTANTA
Adresa	Bd. Tomis nr. 145, intrare Vizitatori, municipiul Constanta, judetul Constanta
Cod postal	900591
Zona in cadrul localitatii	zona A de impozitare, zona imobiliara A.1.- cartier Centru/Bd Mamaia
Usurinta/complexitatea construirii in zona	zona dezvoltata, cu loturi de teren libere foarte putine; dezvoltarea urbanistica a zonei, prin constructiile existente, va tine cont de respectarea unor conditii arhitecturale care sa confere un caracter unitar de ansamblu al cladirilor
Acces in zona	artera de circulatie publica
Vecinatati	spatii cu destinatie activitati medicale si conexe actului medical
Suprafata teren masurata (mp)	--- (nu este intocmita documentatie cadastrala pentru spatiu comercial)
Suprafata teren din acte (mp)- estimata	11,94
Cota teren aferenta	indiviza
Acces auto la proprietate	spatiu comercial amplasat in incinta Spitalului Judetean- accesul auto se realizeaza din Bd Tomis prin cale de acces interioara curtii Spitalului Judetean
Stare actuala	teren ocupat de Spitalul Judetean

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
Jud. Constanta, 900118, Romania
CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
E-mail: primoval2007@yahoo.com

Descriere constructie	
Denumire	Spatiu comercial intrare Vizitatori
Arie construita (mp)- estimat	43,56
Arie desfasurata (mp)- estimat	43,56
Arie utila (mp)	39,60
Balcoane/terase (mp)	nu
Raport intre Ad/Au	1,10
Sursa pentru suprafete	plan de situatie si specificatii tehnice transmise de client
Data edificare	1969
Extinderi/ modernizari	spatiu comercial obtinut prin recompartimentare a unei incaperi din Spitalul Judetean
Structura	fundatii de beton, structura stalpi si grinzi de beton
Inchideri	zidarie si tamplarie PVC
Usi exterioare si ferestre	PVC cu geam termopan
Fatada	terasit
Acoperis si invelitoare	planseu beton peste nivel
Inaltime medie/nivel (m)- estimata	2,50
Inchideri interioare	nu
Plansee/tavane	beton si lambriuri
Finisaje interioare	tencuieli si varuieli lavabile
Pardoseli	gresie
Instalatii apa, canalizare	da- instalatii existente , fara lavoar
Instalatii incalzire/ Centrala termica	da- calorifere fonta- incalzire asigurata din reseaua interioara a Spitalului Judetean
Instalatii gaze	nu
Aer conditionat/ventilatie	nu
Instalatii electrice	da- iluminat si prize
Instalatii PSI	nu
Securitate	nu
Calitate finisaje/Stare tehnica	buna
Uzuri excesive	nu
Modificari interioare/exterioare fata de plan	nu au fost identificate
Certificat performanta energetica	nu am avut la dispozitie
Risc seismic	nu detinem informatii privind intocmirea unor expertize privind rezistenta la seism a constructiilor si nu au fost identificate marcaje privind incadrarea in clasa de risc seismic
Grad de poluare orientativ (rezultata din observatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor)	Nu s-au identificat surse majore de poluare raportat la tipul locatiei sau microlocatiei

*Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care sa indice prezenta unor contaminanti sau a materialelor periculoase. Echipa de evaluare nu isi asuma nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant si nu se angajeaza pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit. Daca ulterior, se va stabili ca exista contaminare sau ca mijloacele care au fost sau sunt puse in functiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea estimata a proprietatii imobiliare.

Diferente între situația scriptică și situația faptică a proprietății evaluate: nu am avut la dispoziție documentație cadastrală; față de planul de situație nu au fost identificate modificări

3.2. Amplasare în zona

Constanța este reședința județului cu același nume. Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România. Populația care locuiește în orașe numără 539.902 de locuitori, aceștia trăind în trei municipii (Constanța, Medgidia și Mangalia) și nouă orașe (Băneasa, Cernavodă, Eforie, Hârșova, Murfatlar, Năvodari, Negru Vodă, Ovidiu și Techirghiol). În afară de zonele urbane, este compus și din 58 de comune. Are o populație de 756.053 locuitori și suprafață de 7.071,29 km², se află pe locul 5 după populație și pe locul 7 după suprafață între județele țării.

Proprietatea este amplasată în municipiul Constanța, în cadrul Spitalului Clinic Județean de Urgență - în holul de intrare în Policlinica I. Zona este încadrată ca zona A de impozitare, zona imobiliară A.1. - cartier Centru/Bd Mamaia, zona dezvoltată, cu loturi de teren libere foarte puțin dezvoltate urbanistic, prin construcțiile existente, va ține cont de respectarea unor condiții arhitecturale care să confere un caracter unitar de ansamblu al clădirilor. Accesul la zona este ușor, fiind asigurate cai de acces auto (străzi asfaltate) și pietonale.

Utilitățile edilitare ale zonei sunt:

- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu energie electrică
- termoficare
- gaze

3.3. Activitate desfășurată

Utilizări anterioare ale proprietății: comercială

Utilizarea actuală a proprietății: în conservare.

Utilizare proprietate împreună cu alte active: utilizare împreună cu spațiile comune aferente zonei de intrare în Policlinica I care se presupun disponibile

Aspecte neobisnuite și/sau contrastante dintre utilizarea proprietății și utilizările proprietăților imobiliare învecinate: nu au fost identificate

3.4. Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei : aria de piata, cerere, oferta, echilibru

Piata reprezinta totalitatea actiunilor prin care cumparatorii si vanzatorii intra in contact pentru a schimba bunuri si servicii. Piata este perceputa de catre participanti drept un spatiu economic in care se intalnesc vanzatorii si cumparatorii iar in mediul determinat de acestia se exprima cererea si oferta fiind locul unde se formeaza pretul pentru produsul sau serviciul respectiv. Regulatorul unei piete este considerat a fi concurenta datorita dorintei participantilor de pe acea piata de a-si desfasura fiecare activitatea si de a-si atinge scopul .

Factorii ce influenteaza decizia de achizitie a unei proprietati imobiliare sunt in principal, factori economici, demografici si sociali .

Factorii economici

La nivel macro-economic, factorii economici se manifesta prin dinamica si nivelul indicatorilor sintetici , prin evolutia principalelor domenii de activitate , prin modificarea veniturilor reale ale populatiei , nivelul de indatorare al populatiei, nivelul inflatiei, al somajului, etc. exprimand in fapt dorinta de cumparare. Avand in vedere faptul ca bunurile imobile fac parte din categoria produselor de folosinta indelungata cele mai importante criterii care stau la baza deciziei de cumparare sunt functionalitatea si pretul acestora.

Factorii sociali

Factorii sociali sunt de natura socio-culturala, personali si psihologici. Factorii socio-culturali sunt factorii ce definesc scara de valori morale , materiale si culturale, convingerile, atitudinile si obiceiurile individului. Factorii personali definesc comportamentul de cumparare si de consum ale individului si includ: varsta (care poate schimba comportamentul de consum al oamenilor), ocupatia (influenta consumul bunurilor si serviciilor reflectand nivelul de educatie si pozitia ierarhica a individului), stilul de viata, personalitatea individului (influenta mecanismul comportamental al individului). Factorii psihologici , precum perceptia, motivatia, invatarea si atitudinea explica comportamentul consumatorului.

Factorii demografici

Factorii demografici reprezinta o reflectare a structurii populatiei iar la nivel macro-economic principalele variabile ce influenteaza comportamentul vanzatorului/cumparatorului sunt: numarul populatiei , sporul natural, ocupatia, nivel educational, numar de familii si gospodarii, tipul de habitat: urban/rural

In conformitate cu pct 16 din Standardul de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile: Datele despre aria de piata sunt colectate la nivel de vecinatate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piată definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Date statistice:

- Rata anuala a inflatiei :3,30% (la 31.12.2017) ; 3,27% (la 31.12.2018) ;4,04% (la 31.12.2019) ; 2,50% la 30.09.2020 ; tinta BNR pentru anul 2020 : 2,50%
- Rata dobanzii de politica monetara (bnr.ro) : 1,50%
- EURIBOR la 3 luni : - 0,515%(la 29.10.2020)
- ROBOR la 3 luni (bnr.ro) : 2,15%(la 30.10.2020)
- Rata somajului la nivel national (anofm.ro – programe, strategii, statistici) :3,26% (la 30.09.2020)
- Rata somajului in judetul Constanta (anofm.ro – programe, strategii, statistici) : 2,38% (la 30.09.2020) ;
- Salariul minim brut pe economie incepand cu 01.01.2020 : 2.230 lei / 2.350 lei pentru persoanele cu functii cu studii superioare cu minim 1 an vechime in domeniul studiilor superioare ; in domeniul constructiilor : 3.000 lei
- Evolutie PIB :2017/ 2016 :+6,90% ; 2018/2017 :+4,10% ; 2019/2018 : +4,10% ; trimestrul II 2020/trimestrul II 2019 : -10,50% ; trimestrul II 2020/trimestrul II 2020 : -10,30% ; semestrul I 2020/semestrul I 2019 : - 4,50%

Prognoze economice :

- Comisia Nationala de Prognoza (prognoza varianta de vara 2020)- <http://www.cnp.ro/ro/prognoze> :
 - a) Crestere economica reala de -3,80% in 2020 si +4,90% in 2021
 - b) Inflatie medie anuala de 2,80% in 2020 si 2,70% in 2021
- Comisia Europeana (summer 2020 economic forecast) - https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip132_en.pdf:
 - a) Crestere economica de -6,00% in 2020, +4,00% in 2021
 - b) Inflatie anuala de +2,50% in 2020 ; +2,80% in 2021
- Fondul Monetar International (world economic outlook october 2020) - <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2020/09/30/world-economic-outlook-october-2020#Full%20Report%20and%20Executive%20Summary>:
 - a) Crestere economica de -4,80% in 2020 , +4,60% in 2021 ; +3,50% in 2025
 - b) Inflatie medie anuala de 2,90% in 2020 si 2,50% in 2021
- Banca Mondiala (global economic prospects june 2020, update octombrie 2020) - <https://www.worldbank.org/en/publication/global-economic-prospects>:
 - a) Crestere economica de -5,70% in 2020 ; +5,40% in 2021
- Banca Europeana pentru Reconstructie si Dezvoltare (regional economic prospects september 2020) - <https://www.ebrd.com/what-we-do/economic-research-and-data/rep.html>:
 - b) Crestere economica de -5,00% in 2020, +3,00% in 2021

Rating de tara acordat de principalele agentii de rating si evolutia acestuia (<https://countryeconomy.com/ratings/romania>):

Rating Moody's Romania							
Long term Rating				Short term Rating			
Foreign currency		Local currency		Foreign currency		Local currency	
Date	Rating(Outlook)	Date	Rating	Date	Rating	Date	Rating
2020-04-24	Baa3 (Negative)						
2018-08-24	Baa3 (Stable)						
2017-04-21	Baa3 (Stable)						
2015-12-11	Baa3 (Positive)						

Rating S&P Romania							
Long term Rating				Short term Rating			
Foreign currency		Local currency		Foreign currency		Local currency	
Date	Rating(Outlook)	Date	Rating	Date	Rating	Date	Rating
2019-12-10	(Negative)						
2014-05-16	BBB- (Stable)						
2013-11-22	(Positive)	2014-05-16	BBB-			2014-05-16	A-3
2010-03-09	(Stable)	2011-11-29	BB+	2014-05-16	A-3	2011-11-29	B
2008-10-27	BB+	2008-10-27	BBB-	2008-10-27	B	2004-09-14	A-3

Rating Fitch Romania							
Long term Rating				Short term Rating			
Foreign currency		Local currency		Foreign currency		Local currency	
Date	Rating(Outlook)	Date	Rating	Date	Rating	Date	Rating
				2020-05-01	F3		
		2020-05-01	BBB-	2020-04-17	F3		
2020-05-01	BBB-	2020-04-17	BBB-	2019-11-08	F3		
2020-04-17	BBB-	2019-11-08	BBB-	2019-05-10	F3		
2019-11-08	BBB-	2019-05-10	BBB-	2018-11-16	F3		

Analiza SWOT a județului Constanța :

Puncte tari : poziția strategică în spațiul Mării Negre, la granița de sud est a Uniunii Europene și la confluența mai multor coridoare pan europene de transport și telecomunicații și energetice; proximitatea față de București (225 Km) și infrastructura rutieră și de cale ferată care leagă Zona Metropolitană Constanța de capitala țării; spațiu multiethnic unic în țară și lipsa conflictelor interetnice; poluare scăzută ; proximitatea Rezervației Naturale Biosfera Delta Dunării ; investiții importante în domeniul energiei verzi, dezvoltarea mai multor parcuri eoliene; peste 90% din economia locală aparține mediului privat; sector terțiar bine dezvoltat; potențial agricol considerabil; resurse energetice importante; Portul Constanța, cel mai mare port de la Marea Neagră și al patrulea ca mărime din Europa; cel mai important reper turistic al țării, concentrează 1/3 din capacitatea de cazare a României; evoluția ascendentă a investițiilor private în Zona Metropolitană Constanța; forță de muncă bine calificată în sectoarele care definesc profilul economic al Polului de Creștere Constanța (activitate portuară, turism și sector terțiar); poziționare geografică favorabilă dezvoltării unor produse turistice noi (turismul itinerar, turismul de croazieră, turismul de afaceri, turismul cultural și ecologic etc.); plaje întinse cu nisip fin amenajate în scop turistic; importante rezerve naturale de nămol sapropelic și locuri de îmbăiere pentru tratarea afecțiunilor; poziție cheie față de magistrale de transport rutier, feroviar, naval și aerian ; centru universitar cu tradiție, învățământ liceal bine dezvoltat cu rezultate foarte bune inclusiv la nivel internațional

Puncte slabe : relații deficitare pe direcția nord și nord-vest (cu nordul și cu vestul țării); ușor declin demografic (natalitatea slabă și emigrarea au dus la îmbătrânirea populației), scăderea continuă a populației tinere și creșterea numărului vârstnicilor; intensificarea tendinței de supra-aglomerare a unor zone din perimetrul metropolitan, în special din municipiul Constanța; creșterea traficului auto, în special în perioada sezonului estival și înmulțirea numărului de autovehicule; activitate economică intensă în proximitatea zonelor turistice și în zona costieră; dezvoltarea excesivă a construcțiilor în detrimentul spațiilor verzi; dotări insuficiente în ceea ce privește monitorizarea și analiza factorilor de mediu; slaba colectare selectivă a deșeurilor menajare; infrastructura de afaceri (parcuri industriale, servicii, suport pentru afaceri, centre de conferințe, târguri și expoziții, etc.) slab dezvoltată; insuficienta aspectare a facilităților de transport în comun în zonele turistice; unii agenți economici practică prețuri ridicate care descurajează venirea turiștilor străini, aceștia având posibilitatea să aleagă din piața destinației turistice mai avantajoase sub aspectul raportului calitate/preț; potențial turistic foarte ridicat și insuficient valorificat; supra-aglomerarea stațiunii Mamaia în perioada de vârf a sezonului estival și în weekend-uri; lipsa unor produse turistice permanente; transportul în comun între localitățile din perimetrul metropolitan se desfășoară la standarde scăzute și este subdimensionat raportat la necesar; traficul aglomerat și lipsa locurilor de parcare, în special în perioada sezonului estival; necorelarea suficientă a specializărilor universitare și a curriculei cu realitățile economice și cu piața muncii; rețeaua de alimentare cu gaz încă insuficient de accesibilă în anumite zone/localități; sistemul de producere a agentului termic centralizat necompetitiv din punct de vedere economic și depășit tehnic și moral

Oportunitati : creșterea comerțului, a turismului și în general a sectorului terțiar, în contextul procesului de globalizare; intensificarea fenomenului migrației naturale la nivelul regiunii și a țării, cu flux pozitiv spre marile aglomerări urbane (poli interni de creștere și competitivitate) și către centrele universitare; accesarea programelor europene de finanțare nerambursabilă, precum și a celorlalte programe naționale și locale de finanțare reprezintă o sursă importantă în vederea aplicării acquis-ului comunitar în domeniul protecției mediului; incurajarea agenților economici de a investi în echipamente și tehnologii nepoluante și de a apela la surse de energie neconvenționale (energie eoliană, energia pământului, energie solară etc.); creșterea numărului de investiții străine care pot determina o creștere a competitivității prin transfer tehnologic și inovare; existența unor proiecte macro în domeniul exploatărilor de hidrocarburi din Marea Neagră ; existența unui potențial productiv ridicat în agricultură și piscicultură ; dezvoltarea economică a zonei costiere generează o circulație benefică turismului de afaceri

Amenințari : sporul natural negativ și tendința migraționistă către Europa Occidentală manifestată în ultima perioadă de către forța de muncă calificată și, în special, de tineri, poate afecta pe termen mediu stabilitatea economică și în special dezvoltarea acelor activități economice ce încorporează valoare adăugată mare; schimbările climatice, degradarea mediului înconjurător la nivel regional și la nivel global; erodarea continuă a zonei costiere; decalajul mare între industria românească și cea din Uniunea Europeană în ceea ce privește implementarea unor măsuri de ordin tehnologic în vederea protecției mediului și reducerii poluării ; fenomenul globalizării/integrării care poate marginaliza anumite sectoare ale economiei din zonă și poate duce chiar la dispariția acestora; accentuarea procesului de dezindustrializare ; concurența exercitată pe piața regională a turismului și capacitatea scăzută a agenților economici locali de a se adapta la o piață concurențială unică ; scăderea interesului turiștilor români pentru produsele turistice autohtone; competiția cu zonele de litoral din

Bulgaria; scăderea numărului de studenți pe fondul scăderii demografice poate genera subfinanțarea și chiar colapsul unei părți a sistemului universitar local.
(sursa : Zona Metropolitana Constanta)

In analiza pietei imobiliare pentru proprietatea analizata s-au tinut cont de urmatoorii factori:

- tipul proprietatii imobiliare;
- caracteristicile proprietatii imobiliare (calitatea constructiei, gradul de ocupare, baza de clienti);
- aria pietei - definita geografic;
- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati complementare.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile pe de alta parte s-au creat tipuri diferite de **piete imobiliare : rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale**. Acestea, la randul lor, pot fi impartite in subpiete (piete mai mici, specializate) .

Proprietatea se incadreaza intr-o piata specifica locala, cu un cost al fortei de munca relativ mediu raportat la nivel national, cu o dinamica in general pozitiva a agentilor economici activi, cu evolutie economica in crestere, in care numarul de tranzactii cu spatii comerciale este in relativa stagnare datorita situatiei economice si restrictiilor impuse de autoritati pentru combaterea pandemiei de coronavirus . Din punct de vedere al reglementarilor si restrictiilor legale se identifica prevederi legale generale ce tin de respectarea Planului Urbanistic General (prevederi urbanistice) iar din punct de vedere al conditiilor de mediu inconjurator nu au fost identificate elemente speciale care influenteaza valoarea proprietatii evaluate

Concluzie : proprietatea se incadreaza in PIATA COMERCIALA

Oferta competitiva

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), in baza de date a evaluatorului putem spune ca :

- Nu au fost regasite oferte de vanzare de terenuri cu destinatie comerciala in zona de amplasament a proprietatii ; ofertele de vanzare de terenuri din zona centrala se refera la terenuri cu destinatie urbanistica permisa rezidentiala
- costurile de construire pentru constructii de tipul celor analizate (spatii comerciale constructii cu regim de inaltime parter) se incadreaza in intervalul 400-500 euro/mp desfasurat- constructii independente, functie de natura solului, solutii constructive, restrictii urbanistice, marimea constructiei, finisaje , utilitati precum si posibilitatile de executare a unor lucrari in regim de regie proprie
- NU au fost regasite oferte de vanzare proprietati similare ; la data evaluarii ofertele de spatii comerciale de vanzare se refera de regula la proprietati de tip apartament la parter de bloc, transformate in spatii comerciale/administrative/prestari servicii,- pentru aceste spatii ofertele de vanzare se incadreaza in intervalul 1.000-1.500 euro/mp util, in functie de suprafata, amplasament, finisaje, dotari incluse in oferta de vanzare
- **Tarifele actuale de inchiriere pentru spatiile comerciale comparabile se incadreaza in intervalul 8,50-12,00 euro/mp util/luna**, in functie de amplasament si suprafata. Pentru spatii comerciale amplasate in piete agroalimentare sau zone comerciale cu vad comercial deosebit, chiriiile pot ajunge si la 20 euro/mp util/luna, in functie de suprafata . **Analizele ofertelor de inchiriere arata ca pe masura ce suprafata spatiului creste chiria scade.**
- rata de capitalizare pentru proprietati dezvoltate tip comercial - produse primare se incadreaza, conform informatiilor extrase din piata si furnizate de societati specializate in colectarea si interpretarea de astfel de date (date publicate periodic in revista Valoarea Oriunde este Ea editata de ANEVAR), in intervalul mediu 7,50-9,50% :

	spatii comerciale
Sursa	Rc %
CBRE Romania	8,00-8,50
Colliers International	7,50-8,25
Darian DRS	7,50-9,50
Cushman&Wakefield Echinox	7,50-7,75
Jones Lang LaSalle	7,75-8,50
Knight Frank	7,50-8,50
Interval	7,50-9,50

- Revista Valoarea Oriunde este Ea- nr. 28/09.2020

Ofertele sunt de natura a forma o imagine de ansamblu cu privire la zona analizata avand in vedere ca acestea variaza functie de atractivitatea amplasarii si destinatia permisa de reglementarile urbanistice. In plus unele din ofertele de vanzare sunt lansate pe piata de catre societati intermediare de vanzare (agentii imobiliare) la valori mai ridicate, fiind direct interesate de obtinerea unui comision de vanzare cat mai mare , incercand sa speculeze un potential interes asupra proprietatii. In mod obisnuit pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare, negocierile desfasurandu-se in cateva etape.

Concluzie : oferta scazuta atat pe segmentul vanzarilor cat si pe segmentul inchirierilor de spatii comerciale amplasate in zone comerciale, in special pentru spatii cu suprafete utile mai mici de 50-75 mp;

Cererea potentiala este relativ ridicata in vedere amplasarea proprietatii in incinta Spitalului Judetean intrare Vizitatori- zona cu numar ridicat de potentiali clienti insa este afectata de restrictiile legale privind tipul de produse alimentare ce se pot comercializa in incinta unui spital.

Concluzie : cerere relativ ridicata

Echilibrul pietei

Echilibrul pietei este determinat de raportul dintre cerere si oferta. Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere.

Concluzie : cerere apreciata ca relativ ridicata fata de oferta. Proprietatea se incadreaza in mod normal intr-o piata specifica activa, cu lichiditate apreciata ca ridicata. Situatia actuala generata de pandemia de coronavirus are caracter temporar dar afecteaza piata specifica, generand incertitudine in evolutia viitoare a pietei imobiliare.

3.5. Elemente generale si metodologia evaluarii

Evaluarea este procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii sau suma care reprezinta o concluzie asupra valorii sau o estimare a valorii. Termenul „evaluare” se referă la actul sau procesul de estimare a valorii unui activ sau datorie prin aplicarea unor *Standarde de Evaluare*.

Valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ , in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui active. Valoarea este subiectiva, reprezinta o estimare (predictie) si nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

- (a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează *valoarea de piață/chiria de piata*;
- (b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nicio relevanță pentru participanți de pe piață. În această categorie se încadrează *valoarea de investiție/subiectiva*;
- (c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează *valoarea echitabila*.

Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil este cel mai deplin drept real care conferă titularului său toate cele trei atribute, adică posesia, folosința și dispoziția. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

- (a) dreptul deplin asupra unui bun imobil (teren, construcție) definit. Titularul, în virtutea acestui drept este îndreptățit să exercite singur toate prerogativele conferite de acest drept (posesia, folosința și dispoziția) și, totodată, este îndreptățit să „dezmembreze” dreptul său de proprietate prin consimțirea ca anumite prerogative să fie exercitate de alte persoane, ca drepturi reale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate;
- (b) un drept derivat (dezmembrământ) care conferă titularului doar unul sau două dintre atributele dreptului de proprietate (posesia și folosința) în baza unor înțelegeri, ceea ce implică folosința unui bun imobil (teren, construcție) sau edificarea unei construcții pe terenul altuia. Acest drept este rezultatul unor manifestări de voință dintre proprietarul deplin (nudul proprietar) și un terț căruia i se încredințează posesia și folosința bunului. Aceste drepturi, care pot fi închiriere, superficie, uzufruct, uz, administrare, au un caracter temporar, iar unul dintre ele pot fi, conform înțelegerii dintre părți, delegate altor persoane (de exemplu, subînchirierea);
- (c) un caz special, tot un derivat al dreptului de proprietate, este dreptul de servitute care reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant) de a trece peste terenurile învecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publică reprezintă o servitute.

Caracteristica terenului și a construcțiilor de a fi imobile semnifică faptul că într-o tranzacționare este transferat dreptul deținut de una din parti și nu terenul și construcțiile fizice. Astfel, valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și construcțiilor.

În mod frecvent, suma valorilor individuale ale diferitelor drepturi asupra aceleiași proprietăți va fi diferită de valoarea dreptului absolut de proprietate negrevat de sarcini.

Abordările utilizate în procesul de evaluare se bazează pe următoarele principii, care pornesc de la premisa că proprietățile imobiliare sunt bunuri fungibile și deci se poate aplica teoria economică:

- Cererea și Oferta: valoarea este determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existente la data evaluării
- Schimbarea: forțele cererii și ofertei sunt într-o dinamică permanentă și creează în mod constant un nou mediu economic, ducând astfel la fluctuații la prețului și valorii

- Concurenta: preturile sunt sustinute si valorile sunt stabilite printr-o continua competitie si interactiune intre cumparatori , vanzatori, antreprenori si alti participanti pe piata imobiliara
- Substitutia: un cumparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul de achizitie al unei proprietati cu aceleasi caracteristici
- Proportii variabile: proprietatea atinge maxim de productivitate cand factorii de productie sunt in echilibru relativ
- Contributia: valoarea oricarei componente a proprietatii depinde de cat de mult prezenta acestuia adauga ceva la valoarea globala a proprietatii
- Cea mai buna utilizare: proprietatea ar trebui eveluata in ipoteza celei mai bune utilizari
- Conformitatea: o proprietate atinge valoarea maxima cand este amplasata intr-un mediu coerent fizic, economic, si social compatibil si armonios
- Anticiparea: valoarea de piata este egala cu valoarea actualizata a veniturilor sau satisfactiilor viitoare generate de proprietate

Cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

(a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil,

(b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri,

(c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.

Abordarea prin piață (cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor) este procesul de obtinere a unei indicații asupra valorii proprietatii imobiliare subiect , prin compararea acesteia cu proprietati similar care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor

informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație. Aceste ajustări *trebuie* să fie rezonabile și *evaluatorii trebuie* să argumenteze în scris motivele aplicării acestor ajustări și modul în care le-au cuantificat. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, caracteristici juridice, componentele non- imobiliare ale proprietății. Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele: intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), și alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile și orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Abordarea prin venit include două metode de bază: fluxul de numerar actualizat (analiza DCF) și capitalizarea directă. Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare. În metoda capitalizării directe, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Atunci când se utilizează altă formă de venit, se argumentează în raport decizia de a nu utiliza venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv. Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxe aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Principiul fundamental al abordării prin venit este acela că investitorii se așteaptă la o rată a rentabilității investiției și că această rată ar trebui să reflecte nivelul de risc al investiției perceput de participanții de pe piață.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare. Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma

costurile istorice (de la data construirii) într-o estimare a costului de reconstruire. Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
- recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
 - nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
 - nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
- recuperabilă;
 - nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

Abordarea prin cost ar trebui să înglobeze toate costurile care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață. Elementele de cost pot să difere în funcție de tipul activului și ar trebui să includă costurile directe și indirecte care ar fi necesare pentru a înlocui/reconstrui activul la data evaluării. O parte dintre elementele uzuale de cost, necesar a fi luate în considerare, includ:

- (a) costurile directe: materiale și manopera,
- (b) costurile indirecte: costurile de transport, costurile de instalare, onorariile profesionale (proiectare, autorizații, proiect arhitectural, asistență juridică etc.), alte onorarii (comisioane etc.), costuri de regie, impozite, costuri de finanțare (de exemplu, dobânda aferentă creditului) și marja profitului/profitul antreprenorial care revine celui care creează activul (de exemplu, profitul investitorului).

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori.

Nu există o metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile; selectarea abordărilor și metodelor de evaluare se realizează în funcție de tipul valorii, premisa valorii, scopul evaluării, punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare, gradul de adecvare al fiecărei metode și disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodelor.

Sursa: Standardele de evaluare a bunurilor 2020

4. ANALIZA DATELOR

4.1. Premisele valorii : Utilizarea curentă/existența; Cea Mai Buna Utilizare- CMBU

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Analiza privind utilizările proprietății permise legal, admisibile legal, fizic posibile și fezabile financiar se bazează pe reglementările legale privind încadrarea în reglementările urbanistice existente în zona de amplasament și informații extrase din piața referitoare la proprietăți similare (prezentate în capitolul Anexe).

Având în vedere situația amplasamentului, cele patru criterii specifice CMBU enunțate mai sus, utilizarea curentă a proprietății și reglementările urbanistice privind destinația terenului, cea mai bună utilizare este: **comercială –alimentație publică- destinație impusă de proprietar.**

4.2. Evaluare teren: metoda/metode aplicate

Terenul aferent proprietatii evaluate este in cota indiviza- nu se realizeaza evaluarea terenului din cauza lipsei de informatii extrase din piata; valoarea chiriei aferente terenului se regaseste in chiria estimata pentru intreaga proprietate.

4.3. Abordare prin piata

Estimarea chiriei s-a realizat prin metoda comparatiilor directe de piata utilizand chirii pentru proprietati comparabile , informatii extrase din piata.

In conformitate cu prevederile Standardului de evaluare SEV 105 Abordari si metode de evaluare, pct 20.1 , baza Abordarii prin piata este reprezentata de tranzactii sau oferte cu active ale caror preturi se cunosc:

20. Abordarea prin piață

20.1 Abordarea prin piață oferă o indicație asupra *valorii* prin compararea *activului* subiect cu *active* identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.

Alegerea comparabilelor a fost facuta in conformitate cu prevederile sectiunii " Abordarea prin piata " din Standardul de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile .

In conformitate cu Standardul de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile :

" În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind proprietati similare, în scopul evaluării proprietatii subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre proprietati, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia. "

In absenta unor date directe privind vanzari de proprietati comparabile pot fi utilizate informatii dintr-o varietate de surse , incluzand oferte de vanzare de proprietati comparabile aflate in locatii diferite , cu ajustari efectuate pentru a cuantifica aceste diferente.

S-au extras din piata urmatoarele proprietati considerate ca si comparabile (**spatii comerciale**):

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
 Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
 Jud. Constanta, 900118, Romania
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
 Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
 E-mail: primoval2007@yahoo.com

Comparabile alese					
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata utila (mp)	39,60	31,00	75,00	64,00	70,00
Pret oferta/inchiriere (Euro/mp util/luna)		9,68	8,67	8,59	9,00
Drepturi de proprietate	partiale	partiale	partiale	partiale	partiale
Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii	proprii
Conditii de inchiriere	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Conditii de piata (data inchirierii)	data evaluarii	curente/ la zi	curente/ la zi	curente/ la zi	curente/ la zi
Taxe si impozite suportate de chirias	conform prevederi Cod fiscal - art 455; 456; 463 si 464- taxa pe teren si pe cladire se datoreaza de catre titularul dreptului de folosinta	nu	nu	nu	nu
Localizare	incinta Spitalul Judetean	zona Spital/Capela Militara	Casa de Cultura	Dacia	Tomis III- Bd Tomis
Etaj	parter	parter	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte
Vechime imobil (ani)	51	peste 30 ani	peste 30 ani, renovat	peste 30 ani, renovat	peste 30 ani, renovat
Dotari (mobilier, aparatura birou, etc)	nu	nu	nu	nu	nu
Centrala termica proprie	nu (retea proprie Policlinica I)	nu (termoficare)	da	nu (termoficare)	da
Grup sanitar propriu	nu (doar instalatii existente, lavoar); se utilizeaza grupuri sanitare aferente Policlinicii I	da	da	da	da
Finisaje	medii spre superioare	medii spre superioare	superioare	superioare	superioare
Acces	deschidere la hol Spitalul Judetean	direct din strada	direct din strada	direct din strada	direct din strada
Suprafata utila (mp)	39,60	31,00	75,00	64,00	70,00
Risc seismic	nu	nu	nu	nu	nu

Grila de comparatii aplicata se regaseste in Anexa 1

Valoare estimata chirie : 8,15 euro/mp/luna

In alegerea valorii punctuale se au in vedere :intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate chiriei fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate chiriei fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile, orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Note :

Chiria nu include:

- contravaloare utilitati (spatial beneficiaza de apometru si contor electric)
- contravaloare prestatii realizate de unitatea medicala (reparatii, curatenie, etc), daca este cazul
- **taxa pe teren si taxa pe cladire datorate conform prevederilor Codului fiscal 2020, art. 455-456 si 463-464**

4.4. Abordare prin venit

Nu a fost aplicata din cauza lipsei de informatii.

4.5. Abordare prin cost

Nu a fost aplicata din cauza lipsei de relevanta pentru tipul de proprietate analizat

4.6. Estimare chirie

Avand in vedere rezultatele abordarilor utilizate rezulta:

Chirie estimata: 8,15 €/mp util/luna, echivalent a 39,67 lei/mp util/luna

5. CONCLUZIA PRIVIND VALOAREA. Opinia evaluatorului

În estimarea valorii finale evaluatorul se bazează pe experiența, expertiza și logica sa profesională și selectează în final o valoare. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii are în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Opinia formulată se bazează pe condițiile economice, monetare, de piață și reglementare la data de referință a prezentului raport de evaluare. Opinia a fost formulată în ipoteza că managementul clientului va implementa doar acele strategii financiare și operaționale care vor maximiza valoarea întregii entități de business.

Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. În această perioadă marcată de incertitudini privind activitatea economică pot exista și alte opinii privitoare la proprietatea evaluată.

Având în vedere :

- metodologia de evaluare aplicată și principiul substitutiei care presupune că un cumpărător are următoarele alternative : să închirieze un teren existent cu utilitate egală cu cel evaluat și să construiască pentru a avea o proprietate egală cu cea existentă sau să închirieze o proprietate ce produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și proprietatea evaluată
- că **abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de închiriere se cunosc. Abordările prin piață i se alocă o importanță semnificativă când activul subiect sau alte active foarte asemănătoare sunt închiriate pe o piață specifică și/sau există închirieri frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare
- că **abordarea prin venit** constă în estimarea valorii de piață prin capitalizarea beneficiilor actuale generabile de bunul supus evaluării. Abordările prin venit i se alocă o importanță semnificativă când capacitatea activului de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează valoarea, din perspectiva unui participant pe piață, și/sau pentru activul subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc
- că **abordarea prin cost** este o abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire. Abordările prin cost i se alocă o importanță semnificativă când participanții ar putea să recreeze un activ cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a activului subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar activul ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca participantul să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat activul subiect, activul nu generează venit în mod direct, iar natura unică a activului face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau tipul valorii utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi valoarea de înlocuire
- nu se aplică o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile
- eficiența energetică a clădirii nu afectează din punct de vedere al reglementărilor actuale utilizarea curentă sau viitoare (pe termen scurt) sau statutul acesteia în vederea închirierii. Prevederile aplicabile eficienței energetice pot deveni mai exigente în anii următori întrucât

PRIMOVAL

Societate profesională de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
Str. Dunării nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
Jud. Constanta, 900118, Romania
CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
E-mail: primoval2007@yahoo.com

Directiva privind performanța energetică a clădirilor 2010/31/UE modificată de Directiva 2018/844 impune fiecărui stat membru să stabilească o foaie de parcurs pentru progresul înregistrat în ceea ce privește decarbonizarea clădirilor, cu reperi pentru fiecare dintre anii 2030, 2040 și 2050

- incertitudinile privind situatia economica actuala pe termen scurt datorata efectelor masurilor luate pentru combaterea pandemiei de coronavirus atat la nivel national cat si la nivel mondial

putem aprecia in mod rezonabil urmatoarele :

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la chiria de piata estimata pentru proprietatea imobiliara SPATIU COMERCIAL IN INCINTA SPITALULUI CLINIC JUDETEAN de URGENTA SF. APOSTOL ANDREI - CONSTANTA amplasata in Bd. Tomis nr. 145, intrare Vizitatori, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 21.12.2020 , exclusiv in conditiile prezentate in raport, este :

Chirie estimata	8,15 €/mp util/luna	39,67 lei/mp util/ luna
valori exclusiv TVA		

Chiria nu include:

- contravaloare utilitati (spatial beneficiaza de apometru si contor electric)
- contravaloare prestatii realizate de unitatea medicala (reparatii, curatenie, etc), daca este cazul
- **taxa pe teren si taxa pe cladire datorate conform prevederilor Codului fiscal 2020, art. 455-456 si 463-464**

PRIMOVAL

Serviciu profesional de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
Jud. Constanta, 900118, Romania
CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
E-mail: primoval2007@yahoo.com

ANEXE

ANEXA 1: Abordare prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata utila (mp)	39,60	31,00	75,00	64,00	70,00
Pret oferta/inchiriere (EURO/mp util/luna)		9,68	8,67	8,59	9,00
Marja de negociere (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Argumentare ajustare		in conformitate cu informatiile extrase din piata se incadreaza in intervalul 5-10%; avand in vedere ca proprietatea este de tip spatiu comercial in zona cu vad pietonal marja de negociere aleasa este de -5%	in conformitate cu informatiile extrase din piata se incadreaza in intervalul 5-10%; avand in vedere ca proprietatea este de tip spatiu comercial in zona cu vad pietonal marja de negociere aleasa este de -5%	in conformitate cu informatiile extrase din piata se incadreaza in intervalul 5-10%; avand in vedere ca proprietatea este de tip spatiu comercial in zona cu vad pietonal marja de negociere aleasa este de -5%	in conformitate cu informatiile extrase din piata se incadreaza in intervalul 5-10%; avand in vedere ca proprietatea este de tip spatiu comercial in zona cu vad pietonal marja de negociere aleasa este de -5%
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		-0,48	-0,43	-0,43	-0,45
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		9,19	8,23	8,16	8,55
Drepturi de proprietate	partiale	partiale	partiale	partiale	partiale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		drepturile de proprietate sunt drepturi partial (inchiriere); nu se aplica ajustare	drepturile de proprietate sunt drepturi partial (inchiriere); nu se aplica ajustare	drepturile de proprietate sunt drepturi partial (inchiriere); nu se aplica ajustare	drepturile de proprietate sunt drepturi partial (inchiriere); nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		9,19	8,23	8,16	8,55
Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		nu sunt cunoscute aranjamente financiare ; nu se aplica ajustare	nu sunt cunoscute aranjamente financiare ; nu se aplica ajustare	nu sunt cunoscute aranjamente financiare ; nu se aplica ajustare	nu sunt cunoscute aranjamente financiare ; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		9,19	8,23	8,16	8,55

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
 Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
 Jud. Constanta, 900118, Romania
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
 Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
 E-mail: primoval2007@yahoo.com

Conditii de inchiriere	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare	reflecta motivatiile vanzatorului si cumparatorului	nu au fost identificate conditii speciale; nu se aplica ajustare	nu au fost identificate conditii speciale; nu se aplica ajustare	nu au fost identificate conditii speciale; nu se aplica ajustare	nu au fost identificate conditii speciale; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		9,19	8,23	8,16	8,55
Conditii de piata (data inchirierii)	data evaluarii	curente/ la zi	curente/ la zi	curente/ la zi	curente/ la zi
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare	se tine seama de data ofertei/tranzactiei	nu se aplica ajustare	nu se aplica ajustare	nu se aplica ajustare	nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		9,19	8,23	8,16	8,55
Taxe si impozite suportate de chiras	conform prevederi Cod fiscal - art 455; 456; 463 si 464- taxa pe teren si pe cladire se datoreaza de catre titularul dreptului de folosinta	nu	nu	nu	nu
ajustare (%)					
Argumentare ajustare		ajustarea tine seama de valoarea estimata a taxei pe teren si pe cladire pe care o datoreaza chirasul din spatiul evaluat, valoare calculata conform prevederi Cod fiscal pentru anul 2020	ajustarea tine seama de valoarea estimata a taxei pe teren si pe cladire pe care o datoreaza chirasul din spatiul evaluat, valoare calculata conform prevederi Cod fiscal pentru anul 2020	ajustarea tine seama de valoarea estimata a taxei pe teren si pe cladire pe care o datoreaza chirasul din spatiul evaluat, valoare calculata conform prevederi Cod fiscal pentru anul 2020	ajustarea tine seama de valoarea estimata a taxei pe teren si pe cladire pe care o datoreaza chirasul din spatiul evaluat, valoare calculata conform prevederi Cod fiscal pentru anul 2020
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		-2,17	-0,90	-1,05	-0,96
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		7,02	7,33	7,11	7,59

PRIMOVAL

Serviciu profesional de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
 Str. Dunarii nr. 9.BI. PF4, Ap. 23. Constanta
 Jud. Constanta, 900118, Romania
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
 Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
 E-mail: primoval2007@yahoo.com

Localizare	incinta Spitalul Judetean	zona Spital/Capela Militara	Casa de Cultura	Dacia	Tomis III- Bd Tomis
ajustare (%)		5%	5%	10%	5%
Argumentare ajustare		amplasament in zona mai putin atractiva	amplasament in zona mai putin atractiva	amplasament in zona mai putin atractiva	amplasament in zona mai putin atractiva
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,35	0,37	0,71	0,38
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		7,37	7,70	7,83	7,97
Etaj	parter	parter	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		nivel similar; nu se aplica ajustare	nivel similar; nu se aplica ajustare	nivel similar; nu se aplica ajustare	nivel similar; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		7,37	7,70	7,83	7,97
Vechime imobil (ani)	31	peste 30 ani	peste 30 ani, renovat	peste 30 ani, renovat	peste 30 ani, renovat
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare	s-a tinut cont de vechimea constructiei de baza, durata de viata ramasa si lucrarile de intretinere realizate	imobilul apartinator in stare comparabila; nu se aplica ajustare	imobilul apartinator in stare comparabila; nu se aplica ajustare	imobilul apartinator in stare comparabila; nu se aplica ajustare	imobilul apartinator in stare comparabila; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		7,37	7,70	7,83	7,97
Dotari (mobilier, aparatura birou, etc)	nu	nu	nu	nu	nu
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		nu se aplica ajustare	nu se aplica ajustare	nu se aplica ajustare	nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		7,37	7,70	7,83	7,97

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
 Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
 Jud. Constanta, 900118, Romania
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
 Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
 E-mail: primoval2007@yahoo.com

Centrala termica proprie	nu (retea proprie Policlina I)	nu (termoficare)	da	nu (termoficare)	da
ajustare (%)		0,00%	-1,50%	0,00%	-1,50%
Argumentare ajustare	s-au avut in vedere costurile de autorizare si montaj centrala termica	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	ajustarea tine seama de costurile estimate pentru racordare la gaze si montaj centrala termica, de cca 1000 euro si o perioada de amortizare a investitiei de 10 ani	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	ajustarea tine seama de costurile estimate pentru racordare la gaze si montaj centrala termica, de cca 1000 euro si o perioada de amortizare a investitiei de 10 ani
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	-0,12	0,00	-0,12
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		7,37	7,58	7,83	7,85
Grup sanitar propriu	nu (doar instalatii existente, lavoar); se utilizeaza grupuri sanitare aferente Policlinicii I	da	da	da	da
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		acces la grup sanitar asigurat; nu se aplica ajustare	acces la grup sanitar asigurat; nu se aplica ajustare	acces la grup sanitar asigurat; nu se aplica ajustare	acces la grup sanitar asigurat; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		7,37	7,58	7,83	7,85
Finisaje	medii spre superioare	medii spre superioare	superioare	superioare	superioare
ajustare (%)		3%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		finisaje comparabile; nu se aplica ajustare	finisaje comparabile; nu se aplica ajustare	finisaje comparabile; nu se aplica ajustare	finisaje comparabile; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,22	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		7,60	7,58	7,83	7,85

PRIMOVAL

Soluții profesionale de încălzire

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
 Str. Dunării nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
 Jud. Constanta, 900118, Romania
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
 Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
 E-mail: primoval2007@yahoo.com

Acces	deschidere la hol Spitalul Judetean	direct din strada	direct din strada	direct din strada	direct din strada
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		avand in vedere numarul de potentiali clienti (vad) datorat tipului de acces si implicit vizibilitatii spatiului, se apreciaza ca accesul din strada este comparabil cu accesul spatiului evaluat	avand in vedere numarul de potentiali clienti (vad) datorat tipului de acces si implicit vizibilitatii spatiului, se apreciaza ca accesul din strada este comparabil cu accesul spatiului evaluat	avand in vedere numarul de potentiali clienti (vad) datorat tipului de acces si implicit vizibilitatii spatiului, se apreciaza ca accesul din strada este comparabil cu accesul spatiului evaluat	avand in vedere numarul de potentiali clienti (vad) datorat tipului de acces si implicit vizibilitatii spatiului, se apreciaza ca accesul din strada este comparabil cu accesul spatiului evaluat
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		7,60	7,58	7,83	7,85
Performanta energetica	39,6	31	75	64	70
ajustare (%)					
Argumentare ajustare		suprafata apropiata; nu se aplica ajustare	ajustarea tine seama de o diferenta a chiriei de cca 0,1 euro/mp util/luna pentru fiecare 10 mp diferenta asa cum reiese din analiza comparabilelor iar sensul ajustarii este suprafata creste/ chiria scade asa cum reiese din analiza generala a pietei specifice pentru spatii comerciale	ajustarea tine seama de o diferenta a chiriei de cca 0,1 euro/mp util/luna pentru fiecare 10 mp diferenta asa cum reiese din analiza comparabilelor iar sensul ajustarii este suprafata creste/ chiria scade asa cum reiese din analiza generala a pietei specifice pentru spatii comerciale	ajustarea tine seama de o diferenta a chiriei de cca 0,1 euro/mp util/luna pentru fiecare 10 mp diferenta asa cum reiese din analiza comparabilelor iar sensul ajustarii este suprafata creste/ chiria scade asa cum reiese din analiza generala a pietei specifice pentru spatii comerciale
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,35	0,25	0,30
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		7,60	7,93	8,08	8,15

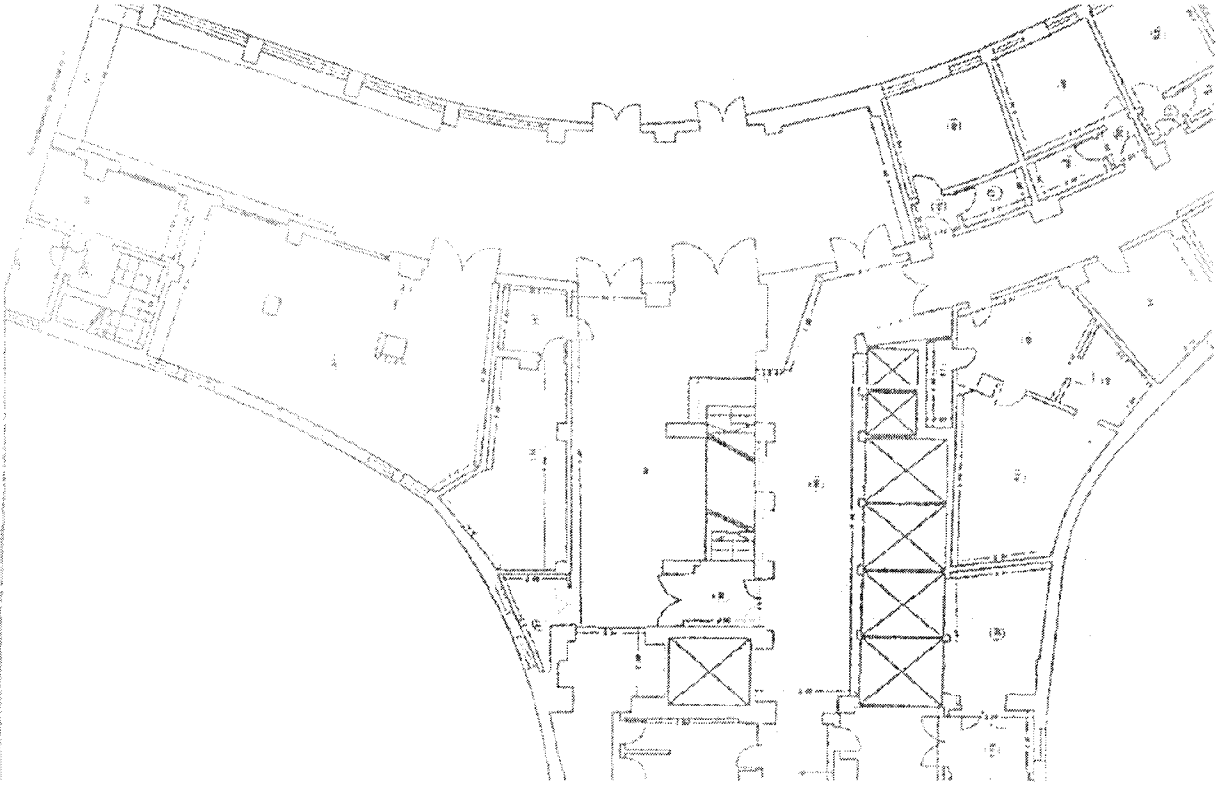
PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
 Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
 Jud. Constanta, 900118, Romania
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
 Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
 E-mail: primoval2007@yahoo.com

Risc seismic ajustare (%)	fara informatii	fara informatii	fara informatii	fara informatii	fara informatii
		0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare	se au in vedere probleme structurale , rapoarte de expertiza tehnica care mentioneaza deficiente structurale sau neconformitati sau daca constructia de baza este inscrisa pe lista imobilelor cu risc seismic	nu au fost identificate; nu se aplica ajustare	nu au fost identificate; nu se aplica ajustare	nu au fost identificate; nu se aplica ajustare	nu au fost identificate; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (Euro/mp util/luna)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)		7,60	7,93	8,08	8,15
Numar ajustari		3	4	3	4
Total ajustare bruta (euro)		2,74	1,73	2,01	1,76
Total ajustare bruta		29,83%	21,04%	24,64%	20,57%
Total ajustare neta (euro)		-1,60	-0,30	-0,09	-0,40
Total ajustare neta		-17,38%	-3,63%	-1,09%	-4,68%
Valoarea estimata (Euro/mp util/luna)	interval	8,00	8,15		
Valoare estimata chirie (euro/mp util/luna)	data de comparabila 4 care are cea mai mica ajustare bruta si care este cea mai apropiata dpdv fizica si juridic de proprietatea evaluata	8,15			
Valoare estimata chirie (lei/mp util/luna)		39,67			

ANEXA 5 : Plan amplasament



Comparabila 2

Spatiu comercial - Casa de Cultura -
 650 euro/luna (E10)

Suprafata utila	Tera	Tip spatiu	Suprafata comerciala
Etaaj	Nivelul 1st	Comision	20%

Descriere:

Compania imobiliara EUROCLAS REAL ESTATE va propune sau inchiriaza un spatiu comercial situat in casa Casa de Cultura in sudul jos de 75 mp. Spatiul este compus dintr-un mare hol, doua spatii pentru depozitare, doua sanitari, mobilat, prezinta 2 intrari, cu 300 de euro in plus se poate vizualiza si un spatiu de depozitare video. fiind dotat cu o intrare turnanta de gaze, in conditiile tuturor exteriorei. Total este mobilat si dotat in valoare (E10) - 650 euro.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/75-mp-spatiu-comercial-inchiriat-casa-de-cultura-34431672>

Comparabila 3

spatiu comercial de inchiriat cu baie

Proprietar verificat



550 €

5 zile in urma

1 / 8

Constantin

0724000555

Chat WhatsApp

Inchiriez spatiu comercial
 ULTRACENTRAL zona DACIA
 Serviciu

Bai	1	Suprafata utila	84 m ²
Comision	Na	Etaj	Parter
Stadiul constructiei	Finalizat	Tip spatiu	Spatiu comercial

Detalii

Bai	1	Suprafatã utilã	84 m ²
Comision	Na	Etaj	Parter
Stadiul constructiei	Finalizat	Tip spatiu:	Spatiu comercial

Facilitati

- ✓ Electritate
- ✓ Canal
- ✓ Apa

Caracteristici

- ✓ Termopan

Amenajari interioare

- ✓ Parchet

Descriere

Inchiriez spatiu comercial ULTRACENTRAL zona DACIA. 1 suprafata spatiu util in inchiriat in gresie. Ta anti-parchet termopan!!! Renovada in noul contract 1 an! Marimute cutarii la telefon!

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/64-mp-spatiu-comercial-inchiriat-dacia-34418803>



S.C. PRIMOVAL S.R.L.
 Str. Dunării nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanța
 Jud. Constanța, 900118, România
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
 Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
 E-mail: primoval2007@yahoo.com

Comparabila 4



Salvează Distribuie

YSAIA IMOBILIARE

0722383270

Chat WhatsApp »

Agentie 630 € 5/8 5 zile in urmă



YSAIA IMOBILIARE - SPATIU
 COMERCIAL DE INCHIRIAT - TOMIS III

Suprafata utila	Tip spatiu	Tip spatiu	Cost / comision
Etaj	Comercial	Comision	

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/70-mp-spatiu-comercial-inchiriat-tomis-iii-34087058>



S.C. PRIMOVAL S.R.L.
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
Jud. Constanta, 900118, Romania
CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
E-mail: primoval2007@yahoo.com

Taxe aferente spatiu comercial in suprafata utila de 22,75 mp

Impozit/taxa pe teren

Persoana fizica Persoana juridica

Localitate

CONSTANTA

Strada

TOMIS (fost Carol, I.V Stalin, 21)

Numar strada

145

Categorie de folosinta*:

Teren cu constructii

Tip teren*:

Intravilan

Suprafata teren:

12

https://www.spit-ct.ro/calculator-taxe-locale/#p_impozit-teren

Impozit pe cladiri

Persoana fizica Persoana juridica

Localitate

CONSTANTA

Strada

TOMIS (fost Carol, I.V Stalin, 21)

Numar strada

145

Tip cladire

Nerezidenti

Valoare impunere

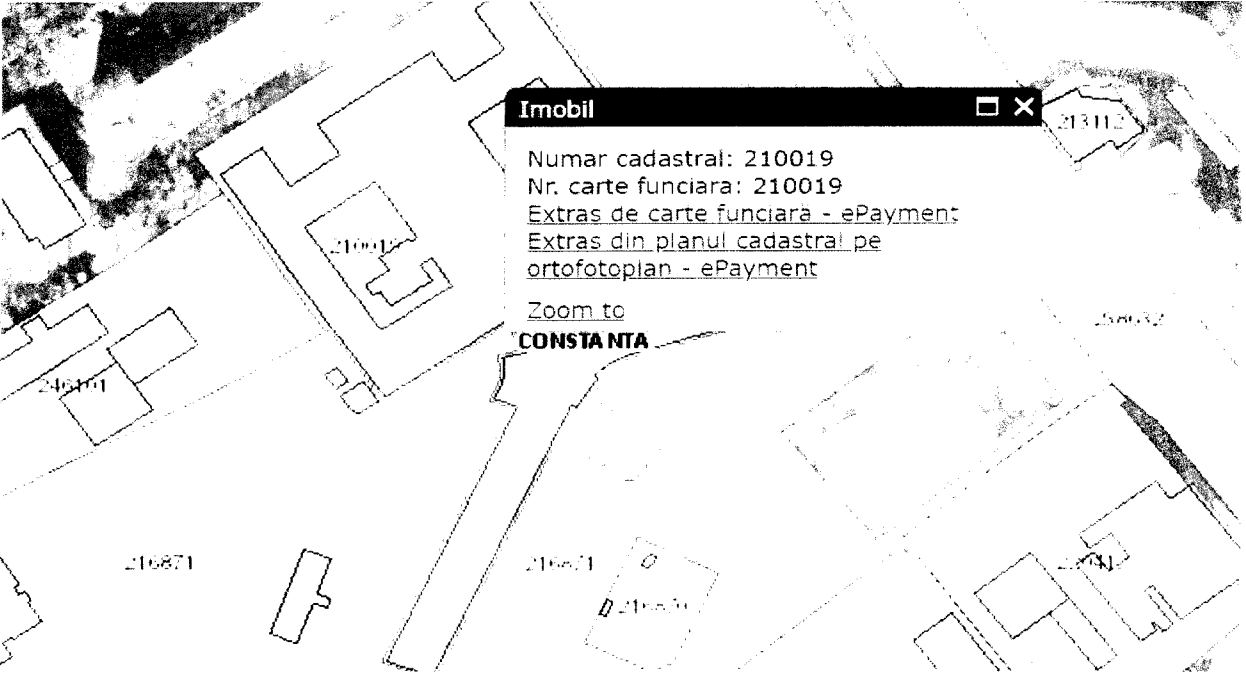
70758

Evaluata

Nota Calculat cu valoarea unitara (lei/mp) de inventar a cladirii de baza (Spital si Policlinica I) inmultita cu suprafata desfasurata estimata a spatiului comercial

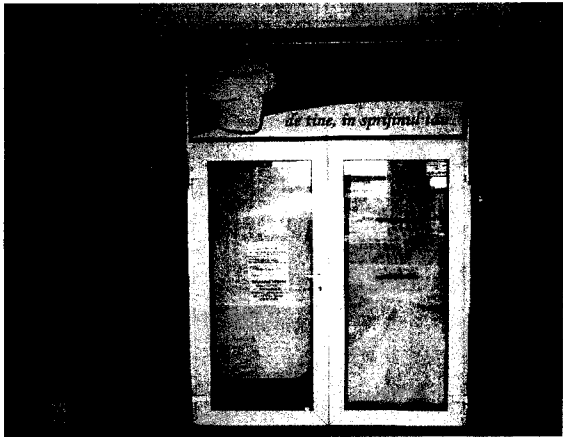
https://www.spit-ct.ro/calculator-taxe-locale/#p_impozit-cladiri

ANEXA 3 : Amplasament proprietate

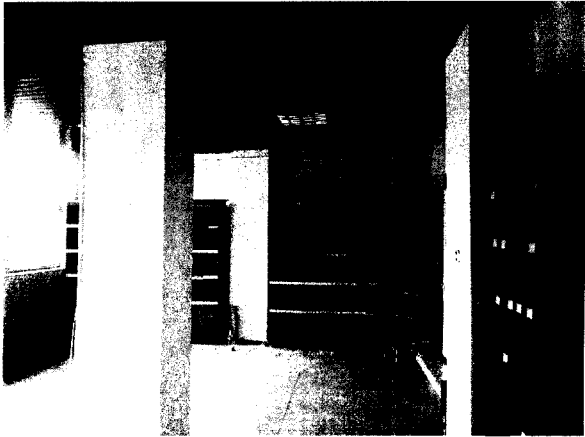


<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

ANEXA 4 : Documentar fotografic



Vedere acces spatiu



Interior



Interior



Interior



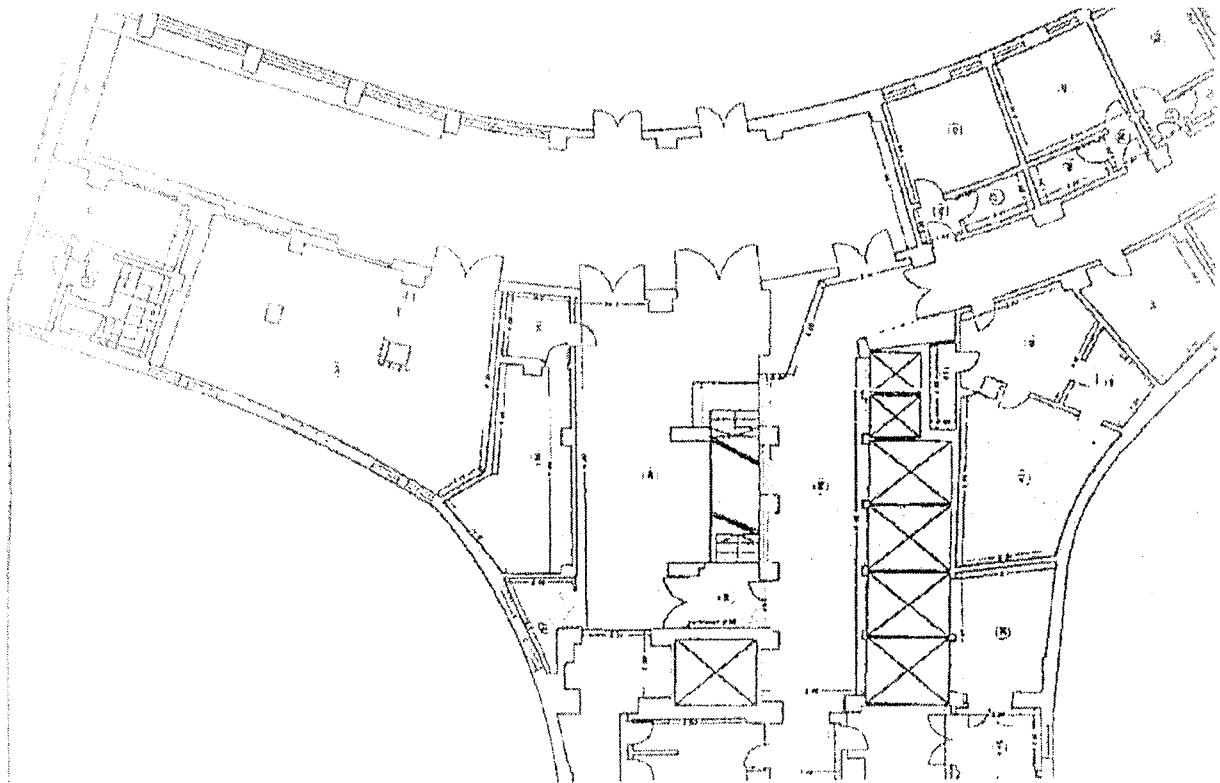
Hol acces spatiu zona Vizitatori

PRIMOVAL

Societate profesională de proiectare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
Jud. Constanta, 900118, Romania
CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
Tel: +40 723673001; Fax: +40 372 258.318
E-mail: primoval2007@yahoo.com

ANEXA 5 : Plan amplasament



**DIRECȚIA DE DEZVOLTARE JUDEȚEANĂ ȘI COORDONARE A INSTITUȚIILOR DE SĂNĂTATE, SPORT ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT**

Nr. 17978/21.05.2021

**APROB,
PREȘEDINTE
INIȚIATOR PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 102/13.04.2021
MIHAI LUPU**

RAPORT

**pentru completarea Proiectului de hotărâre nr.102/13.04.2021
privind închirierea, prin licitație publică, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului
Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei”
Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale**

Referitor la Proiectul de hotărâre nr.102/13.04.2021 *privind închirierea, prin licitație publică, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale*, propunem completarea în tot cuprinsul acestuia, respectiv în Caietul de sarcini (Anexa nr.3), Fișa de date a procedurii (Anexa nr.4) și Modelul-cadru de contract (Anexa nr.5), cu specificații exprese privind destinația dată bunurilor care fac obiectul închirierii – destinație comercială-comerț cu amănuntul a produselor alimentare și nealimentare, în sensul că acestea vor fi: *produse alimentare, produse de igienă personală, băuturi non-alcoolice, cafea, alimente ce necesită încălzire - sandwich-uri, produse de patiserie, etc.*

Având în vedere că *spațiile respective nu se pot amenaja în vederea preparării hranei, se va interzice acest aspect și, de asemenea, se va interzice comercializarea produselor din tutun și/sau a băuturilor alcoolice.*

Față de cele prezentate mai sus, **vă rugăm să aprobați, în calitatea dumneavoastră de inițiator, completarea Proiectului de hotărâre nr.102/13.04.2021 privind închirierea, prin licitație publică, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale.**

**VICEPRESEDINTE,
Petre Enciu**

**Director executiv
Pêtrachi Mihaela-Anca**



DIRECȚIA DE DEZVOLTARE JUDEȚEANĂ ȘI COORDONARE A INSTITUȚIILOR DE SĂNĂTATE, SPORT ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT

Nr. 18072/24.05.2021

**APROB,
PREȘEDINTE
INIȚIATOR PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 102/13.04.2021
MIHAI LUPU**

RAPORT

**pentru completarea Proiectului de hotărâre nr.102/13.04.2021
privind închirierea, prin licitație publică, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului
Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei”
Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale**

Având în vedere adresa Spitalului Clinic Județean ”Sf. Apostol Andrei” Constanța înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr.18041/24.05.2021, conform căreia rezultă că sunt necesare completări ale Proiectului de hotărâre nr.102/13.04.2021 *privind închirierea, prin licitație publică, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale*, propunem modificarea proiectului de hotărâre sus-menționat, respectiv în cuprinsul Caietului de sarcini (Anexa nr.3), Fișei de date a procedurii (Anexa nr.4) și Modelului-cadru de contract (Anexa nr.5), prin completarea cu specificații exprese privind destinația dată bunurilor care fac obiectul închirierii – destinație comercială-comerț cu amănuntul a produselor alimentare și nealimentare, în sensul că acestea vor fi: *produse alimentare, produse de igienă personală, băuturi non-alcoolice, cafea, alimente ce necesită încălzire - sandwich-uri, produse de patiserie, etc.*

Având în vedere că *spațiile respective nu se pot amenaja în vederea preparării hranei, se va interzice acest aspect și, de asemenea, se va interzice comercializarea produselor din tutun și/sau a băuturilor alcoolice.*

Făță de cele prezentate mai sus, vă rugăm să aprobați, în calitatea dumneavoastră de inițiator, completarea Proiectului de hotărâre nr.102/13.04.2021 *privind închirierea, prin licitație publică, a unor spații aflate în proprietatea publică a Județului Constanța, situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale*, cu mențiunile prevăzute mai sus.

**VICEPRESEDINTE,
Petre ENCIU**

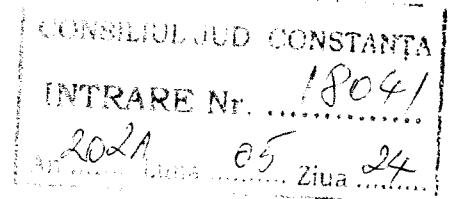
**Director executiv
Petrachi Mihaela-Anca**

Subject: ref. spatii

From: Mirela Lotreanu <mirela.lotreanu@spitalulconstanta.ro>

Date: 5/21/2021, 12:03 PM

To: petre.enciu@cjc.ro



C Ă T R E,

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

În atenția Domnului Vicepresedinte Petre ENCIU

Spațiile pe care le considerăm a fi oportun să fie date spre închiriere sunt următoarele:

- spațiu comercial - intrare vizitatori (suprafața utilă totală 39.60mp)
- spațiu comercial - intrare policlinica 1 (suprafața utilă total 22.75mp)

Pentru Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sf. Apostol Andrei" Constanța este necesară organizarea și funcționarea unor spații comerciale care să poată furniza produse utile, atât bolnavilor internați în unitatea noastră, cât și personalului și vizitatorilor.

În ceea ce privește categoria acestor produse, considerăm că următoarele sunt obligatoriu necesare:

- produse alimentare;
- produse de igienă personală;
băuturi non-alcoolice;
- cafea
- alimente ce necesită încălzire (sandwich-uri, produse de patiserie, etc.).

Precizăm că spațiul nu poate fi amenajat în vederea preparării hranei și nu poate găzdui comercializarea produselor din tutun sau a băuturilor alcoolice.

M A N A G E R

Ec. Ionuț-Cornel IONESCU