

**H O T Ă R Ă R E A nr. 67/2020**  
**privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații aflate în domeniul**  
**public al județului Vaslui**

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 5295/08.04.2020 al președintelui Consiliului Județean Vaslui;
- raportul Direcției Economice din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean nr. 5296/08.04.2020;
- Raportul de evaluare nr. 2723/31.03.2020 întocmit de SC TRUSTEVAL SRL;
- avizele comisiilor de specialitate ale consiliului județean: Comisia juridică și disciplină, administrație publică și coordonarea consiliilor locale; Comisia pentru strategii, prognoze și programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe și integrare europeană; Comisia de dezvoltare urbanistică și amenajarea teritoriului, protecția mediului înconjurător, administrarea domeniului public și privat de interes județean;

în conformitate cu:

- art. 861, art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 108 lit. c), art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a), art. 297 alin. (1) lit. d) și art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art. 182 alin. (1) și al art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**Consiliul Județean Vaslui**

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.** - (1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, pe o perioadă de 10 (zece) ani, a unor spații cu destinația de birouri, aflate în domeniul public al județului Vaslui, având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Releveul acestor spații este prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Se însușește Raportul de evaluare nr. 2723/31.03.2020, întocmit de SC TRUSTEVAL SRL, înregistrat la Consiliul Județean Vaslui sub nr. 4938/01.04.2020, prevăzut în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Prețul de pornire al licitației este de 12,06 lei/mp/lună.

**Art.2.** - Se aprobă documentația de atribuire prevăzută în anexele 4 - 7 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** - Se mandatează președintele Consiliului Județean Vaslui, să semneze contractul de închiriere, în forma prevăzută în anexa nr. 6 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** - Aducerea la îndeplinire a prezentului act administrativ revine președintelui consiliului județean și Direcției Economice din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean.

**Art.5.** - Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Vaslui, precum și Direcției Economice din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean.

**Vaslui, 13 aprilie 2020**

**PREȘEDINTE,  
Dumitru Buzatu**

**Contrasemnează pentru legalitate:  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,  
Diana-Elena Ursulescu**

**Datele de identificare**

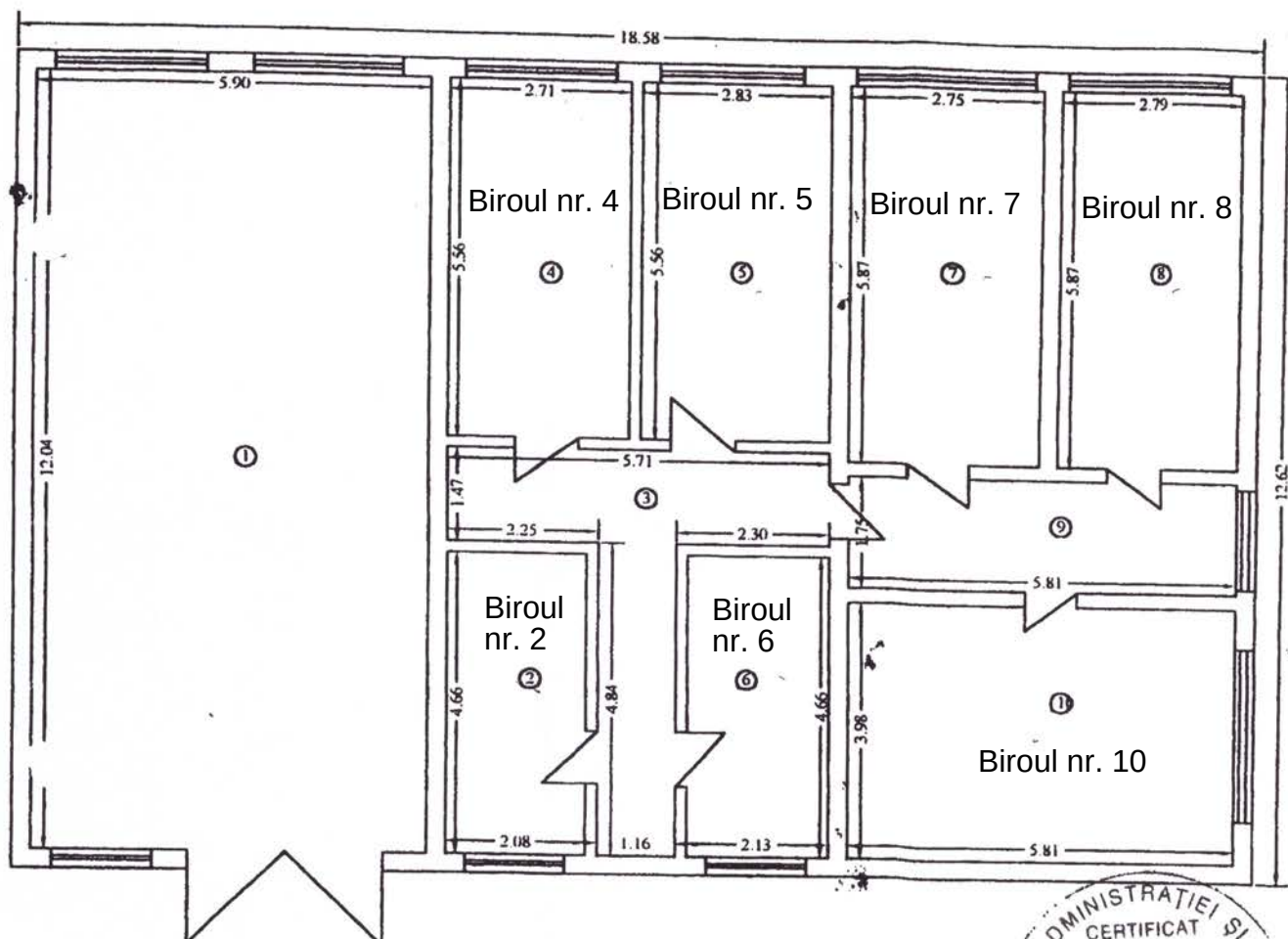
ale spațiilor propuse pentru a fi închiriate, parte din imobilul situat în municipiul Vaslui, str.  
General Ion Rășcanu

| Nr. crt. | Locul situării imobilului supus vânzării                              | Persoana juridică care are în proprietate imobilul | Persoana juridică care are în administrare imobilul | Caracteristicile tehnice, valoare contabilă, CF                             |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 0        | 1                                                                     | 2                                                  | 3                                                   | 4                                                                           |
| 1        | Spațiu, parte din imobilul situat în str. General Ion Rășcanu, Vaslui | Județul Vaslui                                     | Consiliul Județean Vaslui                           | 1. Valoare contabilă = 38.104 lei                                           |
|          |                                                                       |                                                    |                                                     | 2. Spațiu format din:                                                       |
|          |                                                                       |                                                    |                                                     | - Birou nr. 2 - 9,69 mp                                                     |
|          |                                                                       |                                                    |                                                     | - Birou nr. 4 - 15,07 mp                                                    |
|          |                                                                       |                                                    |                                                     | - Birou nr. 5 - 15,71 mp                                                    |
|          |                                                                       |                                                    |                                                     | - Birou nr. 6 - 9,93 mp                                                     |
|          |                                                                       |                                                    |                                                     | - Birou nr. 7 - 16,14 mp                                                    |
|          |                                                                       |                                                    |                                                     | - Birou nr. 8 - 16,38 mp                                                    |
|          |                                                                       |                                                    |                                                     | - Birou nr. 10 - 23,12 mp                                                   |
|          |                                                                       |                                                    |                                                     | Suprafață totală = 106,04 mp<br>Carte funciară nr:<br>- 79331-C1 UAT Vaslui |

# Relevu C2

Scara 1:100

|                             |                |                                               |
|-----------------------------|----------------|-----------------------------------------------|
| Nr. cadastral al terenului: | Suprafata (mp) | Adresa imobilului                             |
| 6972                        |                | sub. Moara Grecilor, mun. Vaslui, jud. Vaslui |
| Cartea Funciara nr.         | 14651/peziata  | UAT Vaslui                                    |



| Nr.                          | Denumire | Suprafata |
|------------------------------|----------|-----------|
| incapere                     | incapere | (mp)      |
| 1                            | Magazie  | 71.04     |
| 2                            | Birou    | 9.69      |
| 3                            | Hol      | 14.00     |
| 4                            | Birou    | 15.07     |
| 5                            | Birou    | 15.71     |
| 6                            | Birou    | 9.93      |
| 7                            | Birou    | 16.14     |
| 8                            | Birou    | 16.38     |
| 9                            | Hol      | 10.17     |
| 10                           | Birou    | 23.12     |
| Suprafata utila              |          | 201       |
| Executant                    |          | Data      |
| SC TOPOGEODEZIC SRL BACAU    |          |           |
| CHISCOP CONSTANTIN CRISTINEL |          |           |
|                              |          |           |
|                              |          |           |
|                              |          |           |
|                              |          |           |
| Receptionat                  |          | Data      |
|                              |          |           |
|                              |          |           |
|                              |          |           |



7.2.2017

SC. TOPOGEODEZIC SRL BACAU

CHISCOP CONSTANTIN CRISTINEL

000008

**SC TRUSTEVAL SRL**

Membru corporativ ANEVAR

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, Nr. 78A, Bl. N3,  
Etaj 1, Ap. 5, Jud. Iasi, Complex Newton  
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO 35805941  
Tel: 0751380225  
E-mail: [trusteval.srl@gmail.com](mailto:trusteval.srl@gmail.com)  
Site: [www.trusteval.ro](http://www.trusteval.ro)



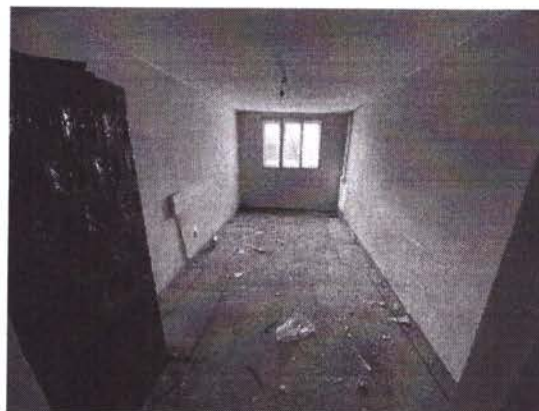
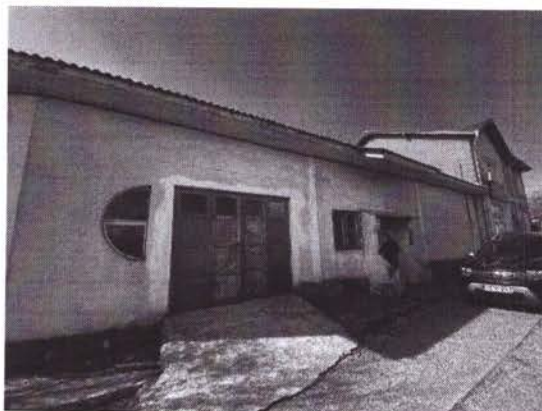
Nr. inreg. 2723/ 31.03.2020

# **RAPORT DE EVALUARE**

**pentru estimarea chiriei de piata**

**Pentru proprietatea imobiliara de tip:**

**„Spatiu birouri” situat în Moara Grecilor, Str. General Ion Rascanu, Jud. Vaslui**



***PROPRIETAR: CONSILIUL JUDETEAN VASLUI***

***UTILIZATOR: CONSILIUL JUDETEAN VASLUI***

***CLIENT: CONSILIUL JUDETEAN VASLUI***

**MARTIE 2020**

DATELE, INFORMATIILE SI CONTINUTUL PREZENTULUI RAPORT FIIND CONFIDENTIALE, NU VOR PUTEA FI COPIATE IN PARTE SAU IN TOTALITATE SI NU VOR FI TRANSMISE UNOR TERTI FARA ACORDUL SCRIS SI PREALABIL AL EVALUATORULUI SI AL CLIENTULUI

**S.C. TRUSTEVAL S.R.L.**

**Autorizatie membru corporativ Asociatia Națională a Evaluatoresilor Autorizați din România  
(ANEVAR) – nr. 0552**

---

## SCRISOARE DE TRANSMITERE

*Stimate beneficiar,*

Referitor la evaluarea proprietatii imobiliare de tip administrativ – Spatiu de birouri, situat in Moara Grecilor, Str. General Ion Rascanu, Jud. Vaslui, apartinand Consiliului Judetean Vaslui, va comunic urmatoarele:

- La cererea dumneavoastra, am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara, respectiv “Spatiu birouri” in suprafata utila de 129,96 mp, respectiv incaperile nr. 2 - 10 situate in incinta corpului de cladire C1 - Constructie administrativa si social culturala cu regim de inaltime P, situat in Moara Grecilor, Str. General Ion Rascanu, Jud. Vaslui
- Scopul unei evaluări este motivul declarant al evaluării și determină tipul valorii.  
Beneficiarii au solicitat prezentul raport de evaluare în scopul informării în vederea închirierii proprietății imobiliare.  
Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.
- În conformitate cu scopul declarat, tipul de valoare adecvat este valoarea **chiriei de piață**. Pentru aceasta s-au avut în vedere recomandările Standardele de evaluare a bunurilor 2018.
- Standardele de evaluare definesc valoarea chiriei de piață ca “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.”
- Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării, atât timp cât condițiile inițiale care au stat la baza raportului de evaluare nu s-au schimbat.
- Raportul de evaluare este intocmit cu respectarea Standardelor de evaluare ANEVAR 2018.
- Evaluatorul nu are niciun interes in proprietatea evaluata;
- A fost supus evaluarii intregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil si liber de orice fel de sarcini;
- Data de referinta a evaluarii este 31.03.2020, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluarii este de 4.8254 RON/EUR;
- Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator Nistor Loredana, la data de 31.03.2020.

---

În evaluare s-a utilizat metoda comparației chiriilor de piață, rezultatul metodei fiind exprimat în lei și euro.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, **opinia evaluatorului asupra chiriei** la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama de prevederile prezentului raport, este exprimată în lei și euro:

**2,5 EUR/ mp/ luna, respectiv 12,06 LEI/ mp/ luna,  
echivalentul a 325 EUR/ luna, respectiv 1.568 LEI/ luna  
(Valoarea nu conține TVA)**

Valoarea chiriei de piață a proprietății subiect este obținută prin abordarea prin piață, din următoarele considerente:

- Abordarea prin piață este cea mai directă și credibilă abordare pentru estimarea valorii atunci când există informații de piață suficiente (condiție îndeplinită în cazul proprietății evaluate);
- Au fost identificate suficiente proprietăți similare oferite spre închiriere pe piață, unele dintre ele având caracteristici foarte apropiate cu proprietatea subiect;
- Informațiile care pot fi utilizate în cadrul abordării prin piață sunt cu mult mai numeroase și mai precise decât informațiile care pot fi utilizate în cadrul abordării prin cost sau venit.

Referitor la valoarea aleasă pot fi precizate următoarele:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei Martie 2020;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,8254 lei/euro.
- Valoarea nu conține TVA

---

*Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de niciun alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare din Moara Grecilor, Jud. Vaslui.*

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stima,

**Nistor Loredana – Evaluator autorizat EPI, EBM**  
**Membru titular ANEVAR**

**Loredana**  
**Nistor**

Semnat digital de  
Loredana Nistor  
Data: 2020.04.07  
15:24:32 +03'00'

## CAPITOLUL I – INTRODUCERE

### 1. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea imobiliară evaluată, respectiv spațiu administrativ – birouri în suprafața utilă de 129,96 mp, situat în Moara Grecilor, Str. General Ion Răscanu, Jud. Vaslui, aparținând Consiliului Județean Vaslui:

Subsemnatul, certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale mele, în calitate de evaluator.
- Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de mine, în calitate de evaluator, ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 31.03.2020.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale.
- Nu am avut și nu am interese personale cu privire la proprietatea evaluată ori cu privire la părțile implicate în această evaluare.
- Nu am nicio partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.
- Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018.
- Dețin cerințele adecvate de calificare profesională, cunoștințele și experiența necesare pentru a îndeplini misiunea de evaluare în mod competent.
- Evaluatorul a efectuat personal inspecția asupra proprietății evaluate.
- Nicio altă persoană, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Cu stima,

**Nistor Loredana – Evaluator autorizat EPI, EBM**  
**Membru titular ANEVAR**

**Loredana**  
**Nistor**

Semnat digital de  
Loredana Nistor  
Data: 2020.04.07 15:25:07  
+03'00'

---

## 2. REZUMATUL FAPTELOR ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară, reprezentată de un spațiu administrativ – birouri în suprafața utilă de 129,06 mp, situat în Moara Grecilor, Str. General Ion Răscanu, Jud. Vaslui, aparținând Consiliului Județean Vaslui, în scopul informării în vederea închirierii proprietății imobiliare.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită.

**Obiectul evaluării** este reprezentat de o proprietate imobiliară de tip spațiu administrativ – birouri în suprafața utilă de 129,96 mp, respectiv încăperile nr. 2 - 10 situate în incinta corpului de clădire C1 – Construcție administrativă și social culturală cu regim de înălțime P, situat în Moara Grecilor, Str. General Ion Răscanu, Jud. Vaslui, aparținând Consiliului Județean Vaslui.

- Data de referință a evaluării este 31.03.2020, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării este de 4.8254 RON/EUR;
- Tipul de valoare solicitat este valoarea chiriei de piață:

***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.*

În evaluare s-a utilizat metoda comparației chiriilor de piață, rezultatul metodei fiind exprimat în lei și euro.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, **opinia evaluatorului asupra chiriei** la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama de prevederile prezentului raport, este exprimată în lei și euro:

**2,5 EUR/ mp/ luna, respectiv 12,06 LEI/ mp/ luna,  
echivalentul a 325 EUR/ luna, respectiv 1.568 LEI/ luna  
(Valoarea nu conține TVA)**

Valoarea chiriei de piață a proprietății subiect este obținută prin abordarea prin piață, din următoarele considerente:

- Abordarea prin piață este cea mai directă și credibilă abordare pentru estimarea valorii atunci când există informații de piață suficiente (condiție îndeplinită în cazul proprietatii evaluate);
- Au fost identificate suficiente proprietăți similare oferite spre închiriere pe piață, unele dintre ele având caracteristici foarte apropiate cu proprietatea subiect;
- Informațiile care pot fi utilizate în cadrul abordării prin piață sunt cu mult mai numeroase și mai precise decât informațiile care pot fi utilizate în cadrul abordării prin cost sau venit.

Referitor la valoarea aleasa pot fi precizate urmatoarele:

- o valoarea a fost exprimată tinând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei Martie 2020;
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- o valoarea este o predicție;
- o valoarea este subiectivă;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,8254 lei/euro.
- o Valoarea nu conține TVA

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate în considerare, a condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un factor. Ele se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren și informațiilor culese de pe piață imobiliară specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către Beneficiar și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor enumerate.

Data evaluării: 31.03.2020

Data inspecției: 31.03.2020

1 EUR = 4,8254

Cu stimă,

**Nistor Loredana – Evaluator autorizat EPI, EBM**  
**Membru titular ANEVAR**

**Loredana**  
**Nistor**

Semnat digital de  
Loredana Nistor  
Data: 2020.04.07  
15:25:25 +03'00'

---

## **CAP II – TERMENI DE REFERINTA**

### **1. Identificarea și competența evaluatorului**

Subsemnata, Nistor Loredana, persoana fizica, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM nr. legitimatie 18195, în calitate de evaluator, declar că:

- nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- evaluarea prezentului raport este obiectiva și imparțială;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

### **2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați**

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Consiliul Județean Vaslui.

Forma și conținutul raportului de evaluare, sunt adecvate necesităților persoanelor ce utilizează evaluarea, raportul de evaluare poate fi utilizat doar de către Consiliul Județean Vaslui în calitate de proprietar.

Prezentul raport de evaluare este unul explicativ (narativ) și respectă Standardele de Evaluare ANEVAR 2018. Conținutul acestuia de asemenea este în conformitate cu standardele mai sus menționate și informațiile cuprinse în interiorul lui sunt relevante pentru beneficiarul raportului.

### **3. Scopul evaluării**

Scopul unei evaluări este motivul declarant al evaluării și determină tipul valorii.

Beneficiarii au solicitat prezentul raport de evaluare în scopul informării în vederea închirierii proprietății imobiliare.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea chiriei de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie.

Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

### **4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturile de proprietate evaluate**

Proprietatea imobiliară evaluată, respectiv spațiu administrativ – birouri în suprafața utilă de 129,96 mp, situat în Moara Grecilor, Str. General Ion Răscănu, Jud. Vaslui, aparține Consiliului Județean Vaslui.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate deplin asupra proprietății descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost înmânate evaluatorului și care sunt anexate (vezi ANEXE), la prezentul raport și anume:

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. Cerere 21008 din data de 24.03.2020, emis de către OCPI Vaslui, BCPI Vaslui;
- Releveu C1 scara 1:100, vizat de către ANCPI Vaslui;

**Nota:** Releveul prezentat este al corpului de cladire C1, fiind în mod gresit trecut C2.

Conform Extrasului de Carte Funciara prezentat, în urma Ordonantei de urgență nr. 71/24.05.1999, proprietatea evaluată aparține Consiliului Județean Vaslui.

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară Nr. 79331 Vaslui și are Nr. Cadastral 79331-C1;

Lipsa act de proprietate, lipsa Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile și actele puse la dispoziție la data evaluării. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în cazul menționat anterior.

## **5. Tipul valorii estimate. Moneda valorii definite. Modalități de plată**

### ***Tipul valorii estimate***

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

În conformitate cu scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018**, care includ și Standardele de Evaluare SEV, respectiv:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS - Cadru general);
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Implementare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** - Tipuri ale valorii
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Având în vedere instrucțiunile clientului și ținând cont de scopul evaluării, tipul de valoare estimată este **chiria de piață**, așa cum este definită în **SEV 100** - Cadrul general (IVS - Cadru general):

**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.

### ***Moneda valorii definite***

Valoarea chiriei de piață estimată prin prezentul raport este exprimată în euro și în lei. Informațiile de piață care au vizat valori exprimate în euro au fost prelucrate, valorile fiind transformate în lei, la cursul oficial valabil la data evaluării.

Curs valutar la data de 31.03.2020: 1 EUR = 4,8254 RON.

### ***Modalități de plată***

Modalitatea de plată agreată de client este plata cash, plata integrală făcându-se la livrarea raportului de evaluare.

### **6. Data estimării valorii**

Data estimării valorii (data evaluării) este 31.03.2020. Valoarea chiriei estimată prin prezentul raport este valabilă la data evaluării.

### **7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

În vederea identificării proprietății, evaluatorul a avut la dispoziție următoarele acte de proprietate:

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. Cerere 21008 din data de 24.03.2020, emis de către OCPI Vaslui, BCPI Vaslui;
- Relevu C1 scara 1:100, vizat de către ANCPI Vaslui;

**Nota:** Relevul prezentat este al corpului de cladire C1, fiind în mod gresit trecut C2.

### **8. Sursele de informații utilizate**

Pentru elaborarea prezentului raport, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informații:

- Publicatiile on-line;
- Firmele imobiliare care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Proprietarul, prin declarațiile făcute și documentația pusă la dispoziție (situația juridică, documentația cadastrală, istoric, etc) și care este direct răspunzător pentru veridicitatea acestora.

### **9. Ipoteze și ipoteze speciale**

#### **9.1 Ipoteze**

Ipotezele sunt supoziții considerate ca fiind adevărate. Ipotezele implică fapte, condiții sau situații care afectează subiectul sau abordarea unei evaluări, dar care nu pot fi verificate sau nu necesită o verificare.

Acestea sunt aspecte care, după ce au fost declarate, trebuie acceptate în vederea înțelegerii evaluării. Toate ipotezele care stau la baza unei evaluări trebuie să fie rezonabile.

Toate evaluările depind, într-un anumit grad, de acceptarea ipotezelor. În mod deosebit, definiția valorii de piață include ipoteze care asigură consecvența abordării, dar evaluatorul poate fi pus în situația de a face și alte ipoteze cu privire la fapte care nu pot fi cunoscute sau stabilite.

#### **9.1.1. Ipoteze generale**

- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune liber, valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valorizeze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii; Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Nu îmi asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;

- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu imi asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru. Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu am făcut o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatealor.
- In calcule, s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de client. Nu s-au constatat diferente intre suprafetele din acte si cele din documentatia cadastrala.
- Nu au fost inspectate părțile inaccesibile, acoperite sau neexpuse; s-a considerat pe baza declarației proprietarului și a similitudinii cu componentele ce au putut fi vizionate, că aceste părți sunt în stare tehnică bună; orice neconcordanță între situația „luată în calcul” de evaluator (estimată în lipsa posibilității de inspecție, pe baza informațiilor de la proprietar/utilizator) și cea „faptic existentă” impune reanalizarea raportului în vederea cuantificării valorice a neconcordanțelor;
- Acest raport de evaluare nu trebuie considerat că validează integritatea structurii sau că exprimă o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate.
- Valorile estimate in raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.

#### **9.1.2. Ipoteze speciale**

- Conform Extrasului de Carte Funciara nr 21088/24.03.2020, in urma Hotararii nr. 115/25.09.2007, proprietatea evaluata apartine Consiliului Judetean Vaslui, sub administrarea Directiei de Protectia Plantelor Vaslui. Conform declaratiilor preluate de la client, in prezent imobilul este in administrarea Consiliului Judetean Vaslui, urmand actualizarea documentelor.
- Lipsa act de proprietate, lipsa Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate.

- Suprafata utila a spatiului evaluat a fost preluata din Relevu C1 scara 1:100, vizat de catre ANCPI Vaslui, fiind indicat de catre client spatiile nr. 2 – 10 - Birouri, avand destinatie actuala de spatiu administrative. Relevul prezentat este al corpului de cladire C1, fiind in mod gresit trecut C2.
- Conform actelor puse la dispozitie precum si a informatiilor preluate de la client, proprietatea subiect, respectiv spatiu administrative - birouri in suprafata utila de 129,96 mp, respectiv incaperile nr. 2 – 10 situate in imobilul C1 – Constructie administrativa si social culturala cu regim de inaltime P, construit cca. in anul 1980;
- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe informatiile si actele puse la dispozitie la data evaluarii. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate in cazul mentionat anterior.

#### **10. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului /destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

Concluziile acestui raport sunt valabile numai la data evaluării;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului/destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Pentru validitatea prezentului raport de evaluare este necesară semnătura originală a evaluatorului.

#### **11. Declarația conformității cu SEV**

În calitate de elaborator al raportului de evaluare, declar că acesta a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 precum și codul etic al profesiei de evaluator, luând în considerare ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport.

Subsemnata, Nistor Loredana, în calitate de membru titular ANEVAR, specializarea Evaluarea Bunurilor Imobile – EPI, EBM nr. legitimație 18195, declar că prezentul raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu:

- Standarde generale  
SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

- Standarde pentru active - Bunuri imobile
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2018

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

## 12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 Raportare și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard. Raportul de evaluare oferă posibilitatea de a explica rezultatele obținute, de argumenta concluziile formulate, și de a convinge în privința valorii finale estimate.

Valoarea chiriei de piață estimată în prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, la data evaluării, respectiv 31.03.2020.

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

### **III. PREZENTAREA DATELOR**

#### **1. Prezentarea generala a proprietatii de evaluat**

##### **Identificarea proprietatii**

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din spatiu administrativ – birouri in suprafata utila de 129,96 mp, situat in Moara Grecilor, Str. General Ion Rascanu, Jud. Vaslui, apartinand Consiliului Judetean Vaslui.

#### **2. Descrierea situatiei juridice**

*Conform SEV 230: „Dreptul asupra unei proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a posedă, a folosi sau ocupă ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a posedă și a dispune de teren și de orice construcții existente pe această, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...).”*

Conform actelor puse la dispozitie precum si a informatiilor preluate de la client, proprietatea subiect, respectiv Spatiu birouri in suprafata utila de 129,96 mp, reprezentand incaperile nr. 2 – 10 din imobilul C1 – Constructie administrativa si social culturala cu regim de inaltime P, construita cca. in anul 1980;

Conform Extrasului de Carte Funciara prezentat, proprietatea evaluata apartine Consiliului Judetean Vaslui.

Suprafata utila a spatiului a fost preluata din Relevu parter C1 scara 1:100 din vizat de catre ANCPI Vaslui, fiind indicat de catre client spatiile nr. 2 – 10 – Birouri, avand destinatie actuala de spatiu de birouri; De asemenea, clientul a precizat ca in Relevul prezentat este trecut gresit “Relevu C2”, Relevul fiind pentru constructia C1.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.

Evaluatorul nu a avut la actul de proprietate si Planul de amplasament si delimitare a bunului imobil.

Utilizarea actuala a proprietatii este cea de proprietate administrativa.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

### 3. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

#### 3.1 Generalitati

Moara Grecilor este localitate componenta a municipiului Vaslui, judetul Vaslui, aflata la o distanta de cca. 4 km de centrul mun. Vaslui.

Localitatea este strabatuta de DN24 – drumul national care legatura cu jud. Iasi.



#### Date sociale

Conform recensământului efectuat în 2011, populația mun. Vaslui este de 55.407 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 70.571 de locuitori.

#### 3.2. Localizare

Locația în care se află amplasat imobilul este o zonă mediana preponderent rezidentiala, cu locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P si P+M/ P+E, la aproximativ 4 km de centrul Mun. Vaslui. De asemenea, in zona sunt amplasate si spatii comerciale/ de depozitare/ pensiuni-restaurante, traficul din zona fiind favorabil desfasurarii activitatilor comerciale.

Accesul la proprietate se realizeaza din drum betonat – strada secundara General Ion Rascanu, cu intrare din drumul national DN25, strada asfaltata cu o singura banda de circulatie pe sens.

În imediata apropiere se afla statie de autobuz, care face legatura cu zonele de interes ale mun. Vaslui.

În vecinatatea imobilului se afla:

- Depozit Radical Grup la cca. 200 ml

- Rodav – reprezentanta auto la cca. 250 ml
- Fabrica LCL Romania SRL la cca. 400 ml
- Restaurant Crismona la cca. 700 ml
- Pensiunea Tosca la cca. 750 ml
- Silver Mall la cca. 1,2 km

Nu există nici un fel de tendințe de schimbare a specificului zonei datorită amplasării în zona și a tipului proprietăților deja edificate.

Avantaje:

- Accesul facil către centrul localitatii
- Acces la un drum național
- Acces la utilități complete
- Acces la mijloc de transport in comun

Dezavantaje:

- Lipsa investitorilor
- Insuficienta dezvoltarii infrastructurii de afaceri
- Inexistenta parteneriatelor antreprenoriale

#### **4. Descrierea constructiilor si amenajarilor**

##### **4.1 Descrierea terenului**

- Teren intravilan categoria de folosinta curti constructii in suprafata totala de 1.003 mp, avand forma neregulata, imprejmuit cu gard metalic si din lemn.
- In vederea estimarii valorii de piata s-a alocat o suprafata de 500 mp necesari pentru desfasurarea activitatii in spatiul subiect.

##### **4.2. Constructii si suprafete. Solutie constructiva si finisaje, utilitati**

Spatiu administrativ – birouri, in suprafata utila de 129,96 mp, situat in corpul C1, in Moara Grecilor, Str. General Ion Rascanu, Jud. Vaslui, apartinand Consiliului Judetean Vaslui.

**Utilizare actuala:** spatiu destinat activitatilor administrative – birouri.

**Compartimentare:** Birou = 9,69 mp; Hol = 14,0 mp; Birou = 15,07 mp; Birou = 15,71 mp; Birou = 9,93 mp; Birou = 16,14 mp; Birou = 16,38 mp; Hol = 10,17 mp; Birou = 23,12 mp.

**Nota:** Constructia C1 avand Ac sol = 234 mp mai cuprinde si o magazie care nu face obiectul evaluarii. Incaperea nr. 1 – Magazie avand suprafata utila de 71,04 mp are intrare separata de spatiul evaluat al constructiei C1, putand fi utilizata independent fata de acesta.

**C2: Solutie constructiva:** fundatii din beton armat, inchideri exterioare si compartimentari interioare din zidarie portanta din caramida, acoperis tip sarpana pe cadre din lemn cu invelitoare din tabla.

**Finisaje interioare birouri:** beton acoperit cu mocheta, zugraveli cu var simplu – zugraveli degradate, crapaturi, tamplarie interioara din lemn vopsit, tamplarie exterioara din lemn cu geam simplu, usa intrare din lemn. Finisajele prezinta un grad avansat de degradare, pentru utilizarea spatiului de birouri sunt necesare lucrari de reamenajare.

**Utilitati:** Spatiul de birouri este debransat la rețeaua de electricitate, gaze naturale, apa/canalizare și nu dispune de încălzire. Toate utilitățile sunt disponibile la limita proprietății.

#### **5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare**

Prezenta evaluare nu include bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

### **CAP IV – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele urmatoare ale lucrării.

**Cea mai buna utilizare** - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila și legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata în urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

**Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.**

**Ea trebuie sa fie:**

- **Permisă legal:** pentru a determina utilizările legal permise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.
- **Posibilă fizic:** dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc). Structura geologică a terenului poate împiedica sau face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi : clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple.

Prin dimensiunile proprietății analizate terenul impune restricții de dimensionare a amprente la sol a construcțiilor. Chiar dacă terenul de fundare permite edificarea unor construcții înalte, acestea sunt limitate de restricții de ordin arhitectural.

- **Fezabilă financiar:** Utilizările care au îndeplinit criteriile permisă legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea proprietății în zona mediana a localității impune o utilizare comercială. În acest context, fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului, fie prin vânzarea fie prin închirierea proprietății cu construcția edificată, nu ca teren liber.
- **Maxim productivă:** Dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

*Conceptul de cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai buna utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productivă).

Stabilitatea unei arii de piață, utilizarea viitoare a terenului și trendul valorii rezultă din analiza cartierului sau a zonei. Caracteristicile fizice, cum ar fi tipul construcțiilor, configurația străzilor, solul, vegetația și dimensiunile lotului de teren conduc la identificarea zonelor de utilizare a terenului.

Din analiza amplasamentului terenului atât construit cât și liber, utilizarea acestuia în scopul desfășurării de activități comerciale este adecvată având în vedere următoarele avantaje:

- există spații de parcare și aprovizionare necesare;
- există mijloc de transport în comun în imediată apropiere;
- traficul pe străzile limitrofe este intens;
- situarea acestuia într-o zonă mediană a loc Moara Grecilor.

În opinia mea, având în vedere conformarea proprietății și ținând cont de caracteristicile acesteia, **CMBU este cea actuală și anume cea de tip administrativ – spațiu de birouri.**

## **V. ANALIZA PIETEI**

### **1. Definirea pieteii**

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

Caracteristicile pieteii imobiliare sunt:

- este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora;
- fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix;
- nivelul prețurilor este influențat de tipul de finanțare oferit de banci, dobânzile practicate de acestea, durata rambursării creditelor și mărimea avansului, decalaj de timp între cerere și ofertă, fapt ce necesită un timp relativ lung de expunere la vânzare;
- proprietatea imobiliară este un produs durabil, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacțiile presupunând sume mari de bani;
- piața imobiliară este o piață limitată prin suprafețele de teren existente și prin posibilitățile de dezvoltare ale acestora prin construirea de locuințe, birouri, spații comerciale, industriale. Aceasta particularitate impune ca principiu fundamental conceptul de cea mai bună utilizare a terenului;
- piața imobiliară nu este o piață eficientă, datorită specificului cererii și ofertei, a factorilor care acționează și a participanților;
- o proprietate imobiliară asigură satisfacerea unor necesități de bază: populația are nevoie de locuințe, proprietățile comerciale, industriale sunt legate într-o anumită măsură de satisfacerea unor nevoi de bază.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară tip comercial, situată în Moara Grecilor, Str. General Ion Răscanu, Jud. Vaslui.

### **Sinteza macroeconomică**

România a înregistrat creșteri economice spectaculoase în ultimii ani, devenind una din economiile Europei cu cea mai rapidă creștere. Printre factorii favorizanti se numără industria – cu un avans venind din noile facilități de producție dezvoltate în ultimii ani și agricultura – domeniu ce rezervă în continuare potențial de dezvoltare.

Ritmul accelerat de creștere pe fondul unei ponderi în ascensiune a componentei consumului în PIB este adesea citat ca motiv de îngrijorare de către analiștii economici care se tem de o viitoare corecție negativă semnificativă a economiei.

Factorii ce limitează dezvoltarea economică „sanatoasă” bazată pe producție și nu pe consum sunt:

- Infrastructura transportului insuficienta, aspect ce accentueaza disparitatile intre regiuni
- Scaderea fortei de munca disponibile in principal ca rezultat al migratiei
- Climatul politic instabil
- Nivel in continuare ridicat al economiei gri

Chiriile pentru spatiile comerciale stradale si cele amplasate in centrele comerciale se previzioneaza ca vor ramane la niveluri comparabile cu cele inregistrate in 2019. Piata va creste pe segmentul de centre comerciale, hipermarketuri si magazine de proximitate. O crestere usoara ar putea fi inregistrata si pe segmentul spatiilor comerciale stradale situate in zonele centrale in cladiri relativ noi. De asemenea, extinderi ar putea fi inregistrate in orasele care au un nivel redus al stocului de spatii comerciale moderne. In acelasi timp, o data cu finalizarea de centre comerciale, retailerii din moda si incaltaminte isi vor continua expansiunea la nivel national cu scopul de a beneficia de chirii mai scazute si spatii comerciale care indeplinesc cerinte specifice.

Cel mai mare succes la vânzări îl au spațiile ocupate deja cu chiriași, poziționate pe străzile circulante. Potentialii chiriasi sunt firme care doresc sa dezvolte activitati comerciale sau prestatoare de servicii.

In ceea ce priveste ratele de rentabilitate, in afara de Bucuresti, unde aceasta este de 8,5-9%, rate de rentabilitate usor mai ridicate (in jurul valorii de 10%) sunt inregistrate in partea de vest, in Timisoara, Brasov si Cluj-Napoca. In Iasi, rata de rentabilitate asteptata pe piata spatiilor comerciale se situeaza in jurul valorii de 9,5%.

Tendinta de crestere in cererea de spatii comerciale este acompaniata de maturizarea sectorului si aparitia unor noi provocari pentru jucatorii de pe piata. Competitia din piata spatiilor comerciale devine din ce in ce mai puternica iar concurentii sunt obligati sa depuna eforturi importante pentru a se adapta la preferintele consumatorilor. Prin urmare, ei sunt nevoiti sa investeasca in modernizarea spatiilor si sa raspunda interesului consumatorilor de a dispunde de spatii comerciale in apropiere. Astfel, este de asteptat ca multi comercianti sa realizeze relocari cu scopul de a-si mentine sau mari cota de piata in acest mediu competitiv.

### **Piata imobiliara**

Teoretic, România este o piață foarte atractivă pentru investitori și interesul pentru investiții a fost în crestere în anul 2020, în contextul în care proprietățile imobiliare cu scop investițional vor continua să se tranzacționeze la prețuri mai mari, reprezentate prin randamente în scădere, sub 8%. Provocarea dezvoltatorilor este de a crea noi oportunități pe o piață care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scăzut.

Criteriile de selecție pentru investitori sunt:

- Zone cu pozitie strategică în oras, cu acces facil la mijloace de transport în comun pentru clădirile de birouri, în special metrou iar pentru spații comerciale, locații cu trafic pietonal sau în zone rezidențiale cu densitate mare de locuitori;
- Contracte de închiriere încheiate pe perioade medii și lungi;
- Randamente în concordanță cu riscul investiției;

– Marile orașe din țară vor atrage și ele dezvoltări importante pe toate segmentele de piață, dar în special în segmentul industrial și logistic, susținute de dezvoltarea infrastructurii rutiere.

## **2. Oferta de imobile similare:**

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

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

Piața specifică proprietății evaluate este piața spațiilor comerciale, la nivelul loc Moara Grecilor, Jud. Vaslui. Oferta aparține în special persoanelor juridice. Oferta este medie.

Oferta competitivă cuprinde studierea și analiza următorilor factori:

- amplasarea față de strada principală,
- accesul la transportul auto public,
- aria utilă,
- regimul de înălțime,
- finisajele interioare și exterioare,
- accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.,

Pentru spații comerciale, în zona analizată, oferta de închiriere se situează între **2 - 5 euro/mp/lună**, în funcție de suprafață, amplasament, dotări, finisaje.

Oferta actuală, la spații comerciale care se află la închiriere sau la vânzare se referă strict la spații comerciale ajunse în executare silită sau acele spații care încă mai funcționează în contextul economic dificil.

## **3. Cererea de imobile similare:**

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se bazează în primul rând, pe identificarea și analiza cumpărătorilor sau chiriașilor, pe analiza nevoilor lor. Astfel se identifică tipul de proprietate în funcție de ceea ce poate oferi aceasta pentru un anumit utilizator (cumpărător sau chiriaș).

În domeniul proprietăților imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care dorește a fi cumpărată sau închiriată, la diferite preturi, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natură celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, etc).

Pentru proprietățile similare proprietății evaluate, cererea este în stagnare. Cererea este relativ redusă datorită în principal puterii de cumpărare scăzute din regiune, urmare a înăsprii condițiilor de creditare și precauției investitorilor în domeniu precum pe fondul reducerii activităților economice în loc. Moara Grecilor, Jud. Vaslui.

#### 4. Echilibrul pietei (raportul cerere/oferta):

Echilibrul pietei reprezintă echilibrul teoretic spre care tind cererea și oferta de proprietăți imobiliare pe termen lung - un echilibru care este rareori atins; echilibrul creat în orice moment dat de interacțiunea dintre participanții pe piață, respectiv vânzătorii care reprezintă oferta de proprietăți și cumpărătorii care reprezintă cererea de proprietăți.

În aceste condiții se poate afirma că avem o piață a cumpărătorului.

## VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea bunurilor mobile.

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, există trei tipuri de abordări posibile:

**Abordarea prin piață** – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Evaluatorul utilizează această abordare pentru a indica valoarea prin analiza vânzărilor recente (sau a prețurilor de ofertare) ale proprietăților asemănătoare (comparabile) cu proprietatea subiect (supusă evaluării). Dacă comparabilele nu sunt identice cu proprietățile care sunt evaluate, atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor vor fi ajustate pentru a le egala cu caracteristicile proprietăților evaluate. Procedura de bază este colectarea de date asupra vânzărilor și ofertelor de proprietăți asemănătoare, determinarea comparabilității lor cu proprietatea în cauză, stabilirea elementelor adecvate de comparație, colectarea și sistematizarea informațiilor, analiza și ajustarea informațiilor, precum și aplicarea rezultatelor subiectului.

**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.

Evaluatorul trebuie să înceapă de la costul de înlocuire curent al proprietății, care trebuie evaluat, și apoi să deducă pierderea de valoare urmare a deteriorării fizice, deprecierei funcționale și economice. În cea mai simplă formă a sa, abordarea prin cost reprezintă costul curent (ca și cum ar fi nou) minus deprecierea totală (cumulată). Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată, estimează costul curent de înlocuire de nou și scade deprecierea totală, care face proprietatea mai puțin atrăgătoare față de situația în care ar fi fost nouă.

**Abordarea prin venit** – oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

**Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip spatiu comercial a fost utilizata: Abordarea pe baza comparatiei directe a chiriilor**

Metoda comparatiei directe utilizeaza abordarea in care estimarea se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de inchiriere a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative. Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia chirasului si a celui care inchiriaza, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor. In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, oferte de inchiriere pentru spatii comerciale/ spatii administrative – birouri similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Anexa 4). Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de folosinta transmis este integral, iar conditiile de inchiriere – plata cash.

Grila de comparatie este prezentata in Anexa 1. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila **5** (are cea mica corectie totala bruta). Avand in vedere si celelalte ajutari, inclusiv faptul ca piata recunoaste ca intersectia cererii cu oferta implica un discount de cca. 10%, opinam ca valoarea unitara de inchiriere a spatiului analizat este de:

***2,5 EUR/mp/luna, echivalentul a 12,06 LEI/mp/luna***

**Valoarea nu contine TVA**

## **VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

În evaluare s-a utilizat metoda comparației chiriilor de piață, rezultatul metodei fiind exprimat în lei și euro.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, **opinia evaluatorului asupra chiriei de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama de prevederile prezentului raport, este exprimată în lei și euro:

**2,5 EUR/ mp/ luna, respectiv 12,06 LEI/ mp/ luna,  
echivalentul a 325 EUR/ luna, respectiv 1.568 LEI/ luna  
(Valoarea nu conține TVA)**

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

| Metodele de evaluare aplicate                                 | Adecvarea | Precizia | Cantitatea informațiilor |
|---------------------------------------------------------------|-----------|----------|--------------------------|
| Abordarea prin piață – metoda comparației directe a chiriilor | +         | +        | +                        |
| Abordarea prin cost - metoda costului de înlocuire net        | -         | -        | +                        |

Valoarea chiriei de piață a proprietății subiect este obținută prin abordarea prin piață, din următoarele considerente:

- Abordarea prin piață este cea mai directă și credibilă abordare pentru estimarea valorii atunci când există informații de piață suficiente (condiție îndeplinită în cazul proprietății evaluate);
- Au fost identificate suficiente proprietăți similare oferite spre închiriere pe piață, unele dintre ele având caracteristici foarte apropiate cu proprietatea subiect;

- Informațiile care pot fi utilizate în cadrul abordării prin piață sunt cu mult mai numeroase și mai precise decât informațiile care pot fi utilizate în cadrul abordării prin cost sau venit.

Referitor la valoarea aleasa pot fi precizate urmatoarele:

- valoarea a fost exprimată tinând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei Martie 2020;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,8254 lei/euro.
- Valoarea nu conține TVA

**S.C. TRUTEVAL S.R.L.**

**Nistor Loredana –**

**Evaluator autorizat EPI, EBM**

**Membru titular ANEVAR**

**Loredana  
Nistor**

Semnat digital de  
Loredana Nistor

Data: 2020.04.07

15:25:47 +03'00'

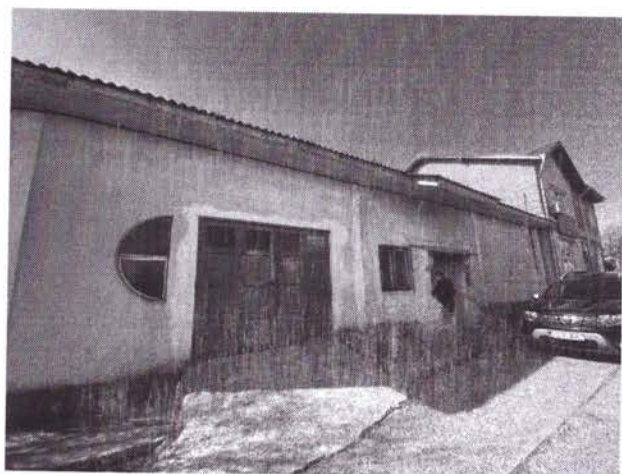
**ANEXE:**

- 1. Harta localizare;*
- 2. Fotografii;*
- 3. Grila comparatiei directe*
- 4. Comparabile utilizate (oferte de inchiriere)*
- 5. Documente proprietate;*

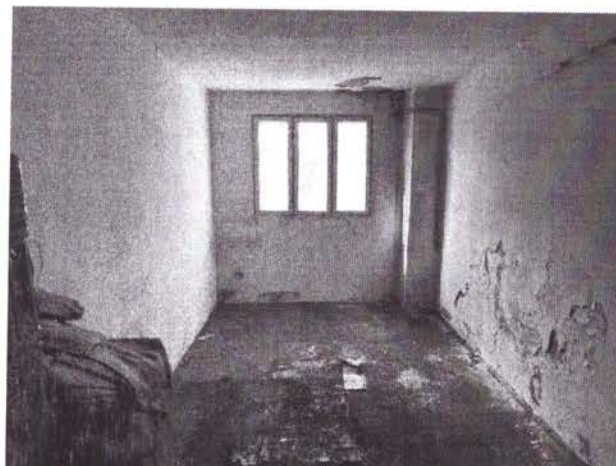
## ANEXA 1 – Localizarea pe hartă



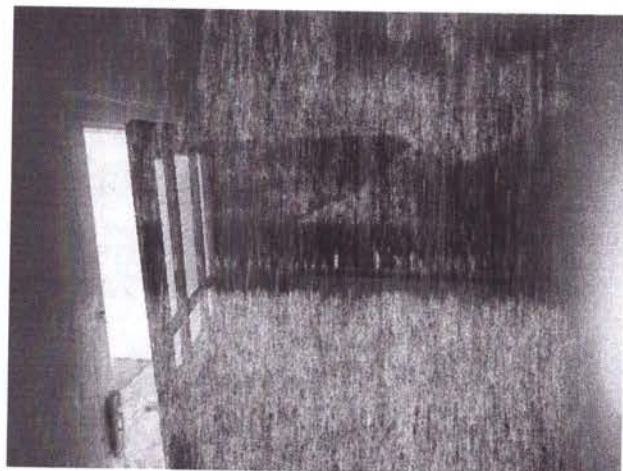
## ANEXA 2 - Fotografii



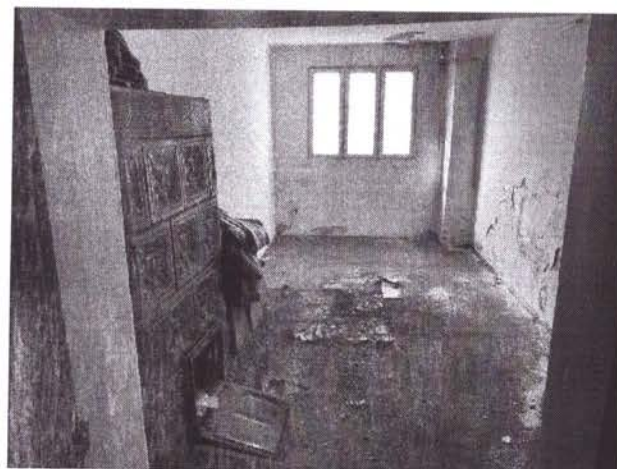
**Spatiu birouri – Exterior**



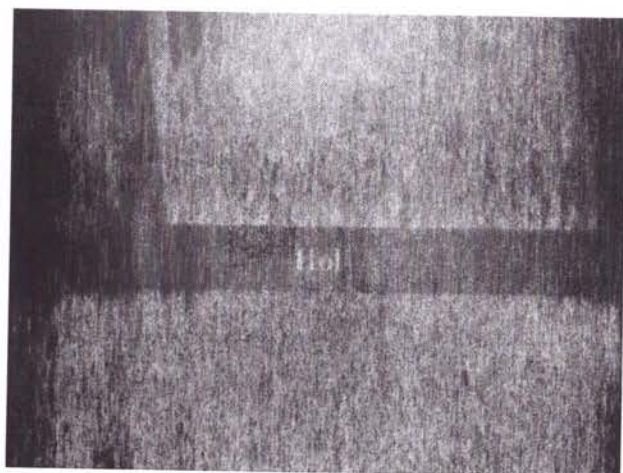
**Birou**



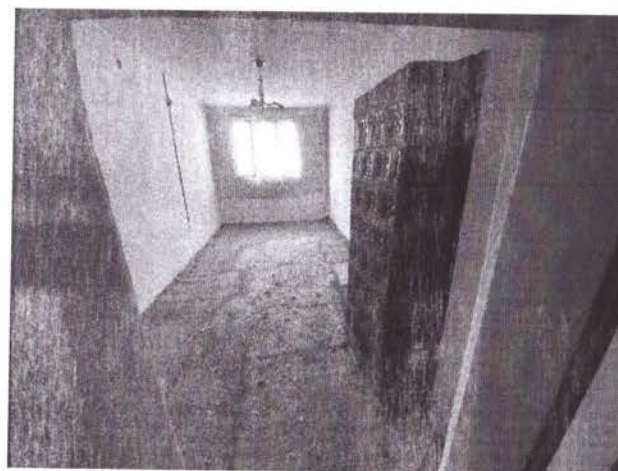
**Hol**



**Birou**



**Birouri**

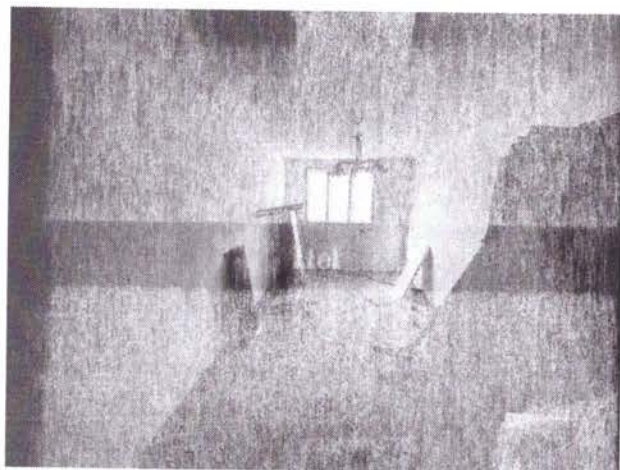




Hol



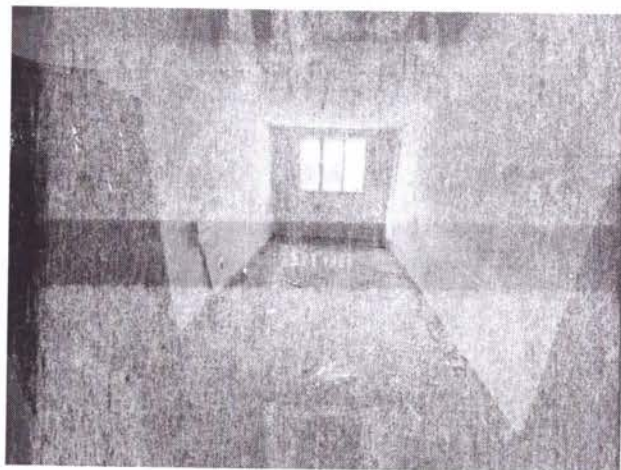
Birou



Birou

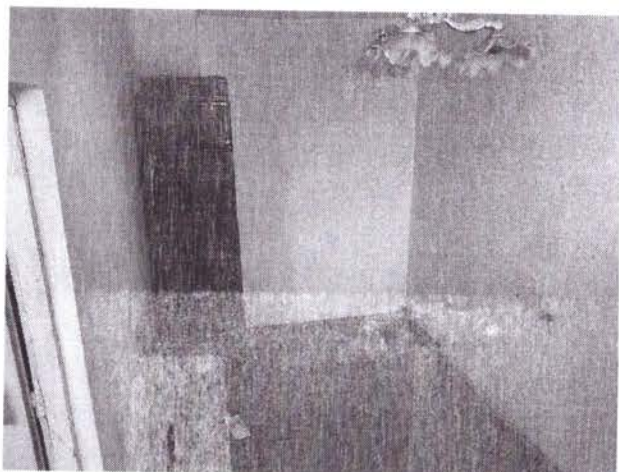


Hol

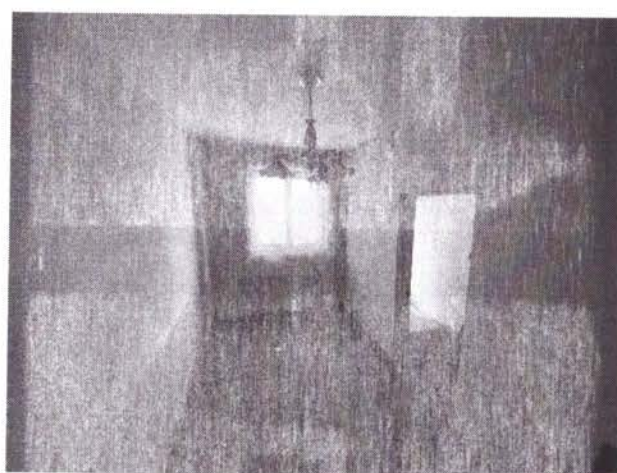
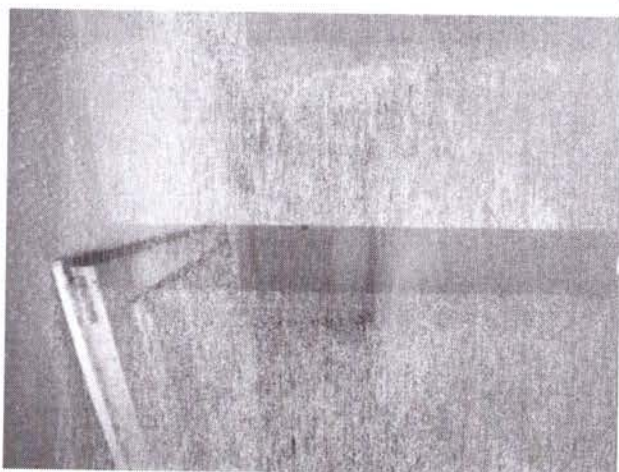


Birouri

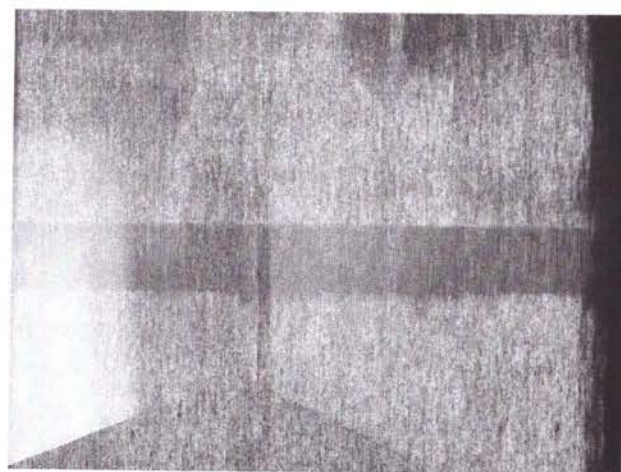
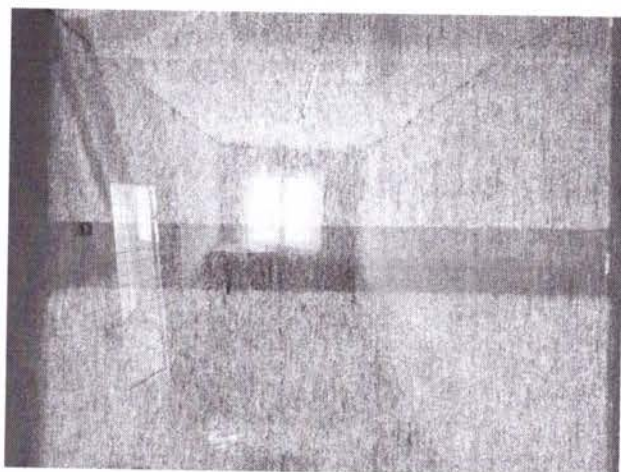




**Birouri**



**Birouri**



**Birouri**

## ANEXA 3 – Grila comparatiei directe chirii

| COMPARATIA DIRECTA A CHIRIILOR PENTRU SPATIU BIROURI 129,96 mp |                                              |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Elemente de comparatie                                         | Subiect                                      | Comp 1                             | Comp 2                             | Comp 3                             | Comp 4                             | Comp 5                             |
| Suprafata (mp)                                                 | 129.96                                       | 220                                | 250                                | 200                                | 70                                 | 200                                |
| Pret (oferta/chirie) (Eur/mp/luna)                             |                                              | 2.27                               | 2.40                               | 2.00                               | 4.43                               | 5.00                               |
| <b>Drepturi de proprietate</b>                                 | integral                                     | integral                           | integral                           | integral                           | integral                           | integral                           |
| Valoarea Ajustarii (Eur/mp/luna)                               |                                              | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 |
| Pret corectat                                                  |                                              | 2.27                               | 2.40                               | 2.00                               | 4.43                               | 5.00                               |
| <b>Conditii inchiriere (-10% din oferta)</b>                   |                                              | oferta                             | oferta                             | oferta                             | oferta                             | oferta                             |
| Valoarea Ajustarii (%)                                         |                                              | -10%                               | -10%                               | -10%                               | -10%                               | -10%                               |
| Valoarea Ajustarii (Eur/mp/luna)                               |                                              | -0.23                              | -0.24                              | -0.20                              | -0.44                              | -0.50                              |
| Pret corectat                                                  |                                              | 2.05                               | 2.16                               | 1.80                               | 3.99                               | 4.50                               |
| <b>Localizare</b>                                              | Moara Grecilor, Vaslui                       | Zona periferica Est                | Calugareni, Vaslui                 | Gura Bustei, Vaslui                | Zona Silver Mall                   | Zona Silver Mall                   |
| Valoarea Ajustarii (%)                                         |                                              | 24%                                | -23%                               | 28%                                | -13%                               | -11%                               |
| Valoarea Ajustarii (Eur/mp/luna)                               |                                              | 0.50                               | -0.50                              | 0.50                               | -0.50                              | -0.50                              |
| Pret corectat                                                  |                                              | 2.55                               | 1.66                               | 2.30                               | 3.49                               | 4.00                               |
| <b>Acces</b>                                                   | Strada betonata                              | Similar                            | Similar                            | Drum pietruit                      | Similar                            | Similar                            |
| Valoarea Ajustarii (%)                                         |                                              | 0%                                 | 0%                                 | 20%                                | 0%                                 | 0%                                 |
| Valoarea Ajustarii (Eur/mp/luna)                               |                                              | 0.00                               | 0.00                               | 0.46                               | 0.00                               | 0.00                               |
| Pret corectat                                                  |                                              | 2.55                               | 1.66                               | 2.76                               | 3.49                               | 4.00                               |
| <b>Destinatia (utilizarea spatiului)</b>                       | Administrativa/ Birouri                      | Comerciala/ Birouri                | Comerciala/ Birouri                | Comerciala/ Birouri                | Comerciala/ Birouri                | Comerciala/ Birouri                |
| Ajustare procentuala                                           |                                              | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 |
| Valoarea Ajustarii (Eur/mp/luna)                               |                                              | 0.00                               | 0.00                               | 0.00                               | 0.00                               | 0.00                               |
| Pret corectat                                                  |                                              | 2.55                               | 1.66                               | 2.76                               | 3.49                               | 4.00                               |
| <b>Utilitati</b>                                               | Debransata, utilitati la limita proprietatii | Bransament electricitate, apa, gaz | Bransament electricitate, apa, gaz | Bransament electricitate, apa, gaz | Bransament electricitate, apa, gaz | Bransament electricitate, apa, gaz |
| Ajustare procentuala                                           |                                              | -15%                               | -15%                               | -15%                               | -15%                               | -15%                               |
| Valoarea Ajustarii (Eur/mp/luna)                               |                                              | -0.38                              | -0.25                              | -0.41                              | -0.52                              | -0.60                              |
| Pret corectat                                                  |                                              | 2.16                               | 1.41                               | 2.35                               | 2.96                               | 3.40                               |
| <b>Teren</b>                                                   | Teren alocat - cca. 500 mp                   | Spatiu comercial cu teren          | Spatiu comercial cu teren          | Spatiu comercial cu teren          | Spatiu comercial cu teren          | Spatiu comercial cu teren          |
| Ajustare procentuala                                           |                                              | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 |
| Valoarea Ajustarii (Eur/mp/luna)                               |                                              | 0.00                               | 0.00                               | 0.00                               | 0.00                               | 0.00                               |
| Pret corectat                                                  |                                              | 2.16                               | 1.41                               | 2.35                               | 2.96                               | 3.40                               |
| <b>Suprafata</b>                                               | 129.96                                       | 220                                | 250                                | 200                                | 70                                 | 200                                |
| Ajustare procentuala                                           |                                              | 9%                                 | 12%                                | 7%                                 | -6%                                | 7%                                 |
| Valoarea Ajustarii (Eur/mp/luna)                               |                                              | 0.19                               | 0.17                               | 0.16                               | -0.18                              | 0.24                               |
| Pret corectat                                                  |                                              | 2.36                               | 1.58                               | 2.51                               | 2.79                               | 3.64                               |
| <b>An PIF</b>                                                  | Cca. 1980                                    | Similar                            | Similar                            | Similar                            | Similar                            | Similar                            |
| Ajustare procentuala                                           |                                              | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 |
| Valoarea Ajustarii (Eur/mp/luna)                               |                                              | 0.00                               | 0.00                               | 0.00                               | 0.00                               | 0.00                               |
| Pret corectat                                                  |                                              | 2.36                               | 1.58                               | 2.51                               | 2.79                               | 3.64                               |
| <b>Finisaje</b>                                                | Finisaje degradate, necesita amenajare       | Finisaje inferioare                | Finisaje inferioare                | Finisaje medii                     | Finisaje medii                     | Finisaje medii                     |
| Ajustare procentuala                                           |                                              | -5%                                | -5%                                | -30%                               | -30%                               | -30%                               |
| Valoarea Ajustarii (Eur/mp/luna)                               |                                              | -0.12                              | -0.08                              | -0.75                              | -0.84                              | -1.09                              |
| Pret corectat                                                  |                                              | 2.24                               | 1.50                               | 1.76                               | 1.95                               | 2.55                               |
| Total Ajustare bruta                                           |                                              | 1.19                               | 1.08                               | 0.99                               | 0.81                               | 0.75                               |
| Total Ajustare bruta (%)                                       |                                              | 52.18%                             | 44.97%                             | 49.26%                             | 18.24%                             | 14.93%                             |
|                                                                |                                              |                                    |                                    |                                    |                                    | total Ajustare bruta cea mai mica  |
| Valoarea unitara chirie lunara                                 |                                              |                                    | 2.50 EUR/mp/luna                   |                                    | 12.06 lei/mp/luna                  |                                    |
| S Spatiu birouri = 129,96 mp                                   | Chirie totala / luna                         |                                    | 325 EUR/luna                       |                                    | 1,568 lei lei/luna                 |                                    |

**Justificare ajutari în ordinea efectuării acestora:**

**Oferta:** Toate prețurile au fost ajustate cu marja de negociere.

**Localizare:** Comparabilele 1 și 3, amplasate în zona periferică de Est, respectiv în suburbia Gura Butei, au fost ajustate pozitiv cu 0,5 eur/ mp, fiind inferioare proprietății subiect. Zona Moara Grecilor este o zonă cu un trafic mai ridicat – vad comercial mai favorabil comparativ cu zona periferică Est a mun. Vaslui (străbatută de DN 15D), respectiv zona Gura Butei (străbatută de stradă secundară).

Comparabilă 2, amplasată pe Str. Calugăreni, a fost ajustată negativ cu 0,5 eur/ mp, datorită amplasării mai favorabile într-o zonă cu vad comercial mai favorabil.

Pentru comparabile 4 și 5, amplasate în zona Silver Mall, a fost estimată o ajustare negativă de 0,5 eur/ mp, datorită amplasării mai favorabile, respectiv în zona Silver Mall – zonă mai apropiată de limită cu mun. Vaslui.

**Acces:** Comparabilă 3 are acces din drum secundar pietruit și a fost ajustată pozitiv, fiind inferioară proprietății subiect.

**Utilizare:** Nu au fost necesare ajustări, comparabilele sunt pretabile pentru activități comerciale/ administrative.

**Utilități:** Toate comparabile dispund de bransament la rețelele de utilități, fiind astfel superioare proprietății subiect care nu este bransată – utilități la limită, cu posibilitate de bransament. A fost estimată o ajustare negativă de -15% pentru toate comparabilele.

**Teren:** Nu au fost necesare ajustări, comparabilele dispun de teren suficient desfășurării activităților comerciale.

**Suprafață:** Comparabilele 1, 2, 3 și 5 au fost ajustate pozitiv, deoarece au suprafață utilă mai mare comparativ cu proprietatea subiect iar comparabilă 4 a fost ajustată negativ deoarece are suprafață mai mică în comparație cu proprietatea subiect. Chiriile pentru spații sunt invers proporționale cu suprafața acestora, spațiile cu suprafețe mai mici fiind mai ușor închiriable. Ajustarea a fost cuantificată prin estimarea unui procent de 1% pentru fiecare 10 mp diferență de suprafață.

**An PIF:** Nu au fost necesare ajustări, anul construirii comparabilelor este similar anului construirii proprietății subiect iar piața nu recunoaște diferențe semnificative pentru prețul de închiriere în cazul diferențelor mici de vechime ale comparabilelor.

**Finisaje:** Comparabile 1 și 2 dispund de finisaje inferioare, fiind astfel superioare proprietății subiect care necesită lucrări de amenajare în vederea utilizării ca spațiu administrativ; pentru acestea fost estimată o ajustare negativă de -5%. Comparabile 3, 4 și 5 dispund de finisaje medii, fiind astfel superioare proprietății subiect care necesită lucrări de amenajare în vederea utilizării ca spațiu administrativ; pentru acestea fost estimată o ajustare negativă de -30%.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, **opinia evaluatorului asupra chiriei** la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, exprimată în lei și euro:

**2,5 EUR/ mp/ luna, respectiv 12,06 LEI/ mp/ luna,  
echivalentul a 325 EUR/ luna, respectiv 1.568 LEI/ luna**

**(Valoarea nu conține TVA)**

## ANEXA 4 – Comparabile

**Comparabila 1:** <http://www.impactvs.ro/inchirieri.php>

1608b. Spatiu birouri, 20-25 mp, zona centru, 500 euro/luna

1701b. Cladire, P+1 plus hala, CT, G, 220 mp utili, 500 euro/luna

1801b. Spatiu comercial, zona centrala, Su-28 mp, 4000 lei /luna

**Comparabila 2:** <https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-str-calugareni-IDddGyA.html#341ccec03a>

  
Salveaza ca favorit

600 €

Hai pe blogul Stora pentru sfaturi de home&deco

Trimite mesaj

0744 313 097

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Vanzare/Inchiriere

Inchiriere

Suprafata utila

250 m<sup>2</sup>

Spatiu comercial de inchiriat pe strada Calugareni, nr. 48, actual atelier de sticlari

Gabi

De la Stora.ro pe 10.10.20

**Comparabila 3:** <https://lajumate.ro/inchiriez-spatiu-vaslui-gura-bustei-6277991.html>

**Inchiriez spatiu Vaslui -Gura Bustei**

Vaslui, Vaslui

Acum o săptămână

2 EUR

| Zona            | Periferie         | Tip tranzactie                    | Inchiriere |
|-----------------|-------------------|-----------------------------------|------------|
| Tip             | Spatii comerciale | Suprafata utila (m <sup>2</sup> ) | 200        |
| Compartimentare | Decomandat        |                                   |            |

 Huge bankruptcy auction 

Inchiriez spatii pretabile pentru birouri,depozite,spatii productie in Vaslui - Gura Bustei, la strada, cu toate utilitatile.Relatii la telefon 0743401126.

Fii sociabil, distribuie anuntul prietenilor tai!

 FACEBOOK 

Andresanu Ioan

PERSONĂ REALĂ

0743401126

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

888

OBȚINE CEA MAI BUNĂ EXPERIENȚĂ DE CAZINOU

Inregistrează-te acum

Termeni și condiții

**Comparabila 4: <http://www.impactvs.ro/inchirieri.php>**

1504b. Spatiu pt birouri sau/si depozitare, Vaslui, 50 mp, 500 mp teren, 2000 lei/luna negociabil

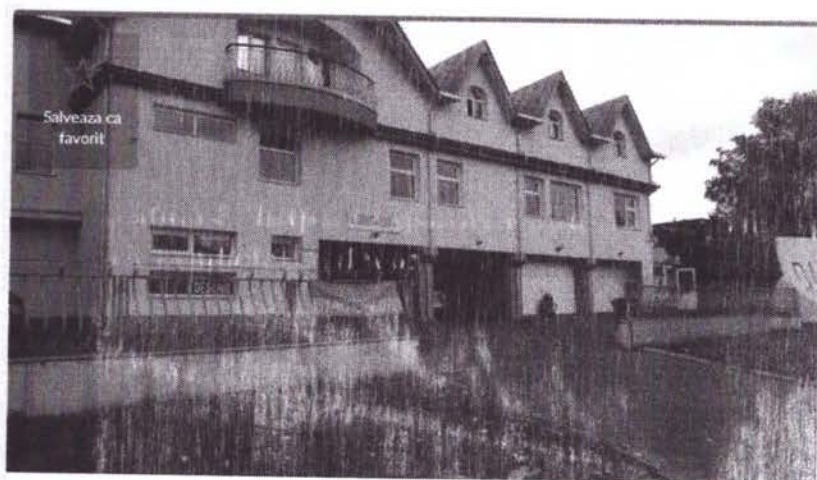
1506b. Spatiu comercial, Zona Silver Mall, 70 mp, 1500 lei/luna

81. Apartament 2 camere, transformat spatiu, zona centru, 50 mp, 250 euro/luna negociabil

1512b. Boxe amenajate 60 mp toate utilitatile, 350 euro/luna

1604b. Spatiu comercial, Cartier, 43 mp, 800 euro/luna

**Comparabila 5: <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDcVooA.html#38b32d5e65>**



1 000 €

Hai pe blogul Stora pentru sfaturi de home&deco

Trimite mesaj

0740 082 769

Vaslui, judet Vaslui  
Vezi pe harta



Rares

Pe site din feb 2012

Anunturile utilizatorului

**Inchiriez spatiu comercial**

Vaslui, judet Vaslui Adaugat de pe telefon La 18:46, 25 martie 2020. Numar anunt: 191232836

imi place 121

Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de Agentie Ofertari/Proprietari Inchiriere

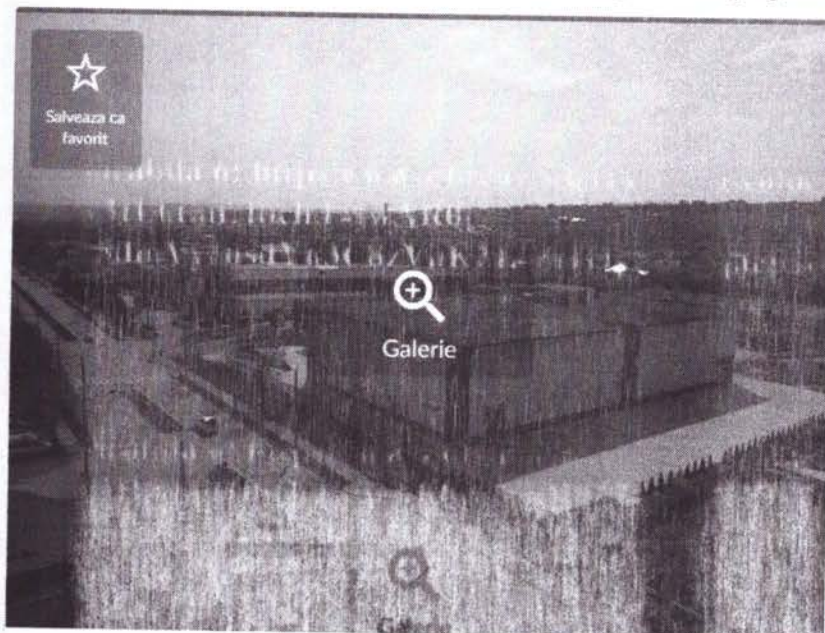
Suprafata utila 200 m²

Inchiriez spatiu comercial parter+ curte: situat pe strada Stefan cel Mare langa Silver Mall.  
Detalii la telefon: 740082769

Raporteaza



Comparabila 6: <https://www.olx.ro/oferta/spatii-comerciale-de-inchiriat-IDdrX3H.html?fbclid=IwAR0j-lx7ixZ5dmVyensdYn3C8zVuKMZZt1QjTR4uqaejGo0XUQcya2Qd2vU#341ccec03a>



## Spatii Comerciale de inchiriat

Vaslui, judet Vaslui Adaugat La 10:43, 11 Martie 2020, 1 comentariu, 196754349

[Imi place](#) [Distribuie](#)

[Protejeaza-va anuntul](#) [Accordati-va anuntul](#)

Ofertă de: Agentie [Vaslui](#) [Stefan cel Mare](#) [Inchiriere](#)

Suprafata utila: 150 m<sup>2</sup>

Inchiriez spatii comerciale in Vaslui, strada Stefan cel Mare nr 285 (langa SILVER MALL)

Spatiile sunt destinate depozitarii de marfuri industriale precum si de vanzare cu amanuntul.

Sunt proaspat renovate si igienizate

Dispon de utilitati conectate individual

2 €

Negociabil

Hai pe blogul Stora pentru sfaturi de home&deco

[Trmite mesaj](#)

[0757 066 491](#)

Vaslui, judet Vaslui  
Vezi pe harta



Florin

Pe site din iulie 2014

Anunturile utilizatorului

Reportaza

**DECATHLON.ro**  
SPORT PENTRU TOTI. TOTUL PENTRU SPORT

[X](#)

COȘ BASCHET CU MINGE THE HOOP 100

**TARMAK**

4.4/5 ★★★★★

**54<sup>LEI</sup><sub>99</sub>**



**Neurocylindril**

☎ 0720 550 243



### Anunturile utilizatorului

Vaslui, judet Vaslui  Adresa de pe telefon: la 21.29.22 martie 2020. Numar anunt: 168881305

Like this page on Facebook

 Preston College University McGraw-Hill

Ofertă de

## Inchiriere

Supratani 1996

500 m<sup>2</sup>

Ofer spre inchiriere spatiu comercial 800 mp , impartita in 8 camere a cate 100 mp fiecare, ideala pentru orice tip de activitate de comerț și depozitare, situata pe strada Calugareni, fostul depozit Doreveco și Migdalini. Se poate inchiria și parțial. Acces tir și rampa pentru descarcare, doua iesiri. Pretul este pe mp.

Tier beton lasi TVA  
inclus  
2.97 lei

Ersterer hier Beton 20x20  
1.50 lei

Pavele 6 cm  
35 lei

**CAIET DE SARCINI**  
**pentru închirierea unui/unor spațiu/spații aflat/aflate în domeniul public al județului Vaslui**

**I. Informații generale privind obiectul închirierii**

**a. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi închiriat**

Imobilul din incinta căruia se va închiria spațiul se află în municipiul Vaslui, strada General Ion Rășcanu este compus din 7 birouri, două holuri și o magazie.

Cele două holuri de acces vor reprezenta spații comune și nu vor fi aplicate taxe de închiriere pentru ele.

Se vor scoate la licitație **doar spațiile de birouri** din acest imobil, în număr de șapte, conform tabelului:

| Nr. Crt                | Denumire     | Suprafață utilă (m.p.) |
|------------------------|--------------|------------------------|
| 1                      | Birou nr. 2  | 9,69                   |
| 2                      | Birou nr. 4  | 15,07                  |
| 3                      | Birou nr. 5  | 15,71                  |
| 4                      | Birou nr. 6  | 9,93                   |
| 5                      | Birou nr. 7  | 16,14                  |
| 6                      | Birou nr. 8  | 16,38                  |
| 7                      | Birou nr. 10 | 23,12                  |
| <b>TOTAL SUPRAFAȚĂ</b> |              | <b>106,04 m.p.</b>     |

**NOTĂ: SE VA LICITA PENTRU FIECARE BIROU ÎN PARTE, EXISTÂND POSIBILITATEA CA UN SINGUR OFERTANT SĂ ÎNCHIRIEZE DOAR UN BIROU SAU ÎNTREG SPAȚIUL.**

**b. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii**

Spațiile prevăzute la punctul a), ce fac obiectul prezentei licitații, vor fi utilizate în concordanță cu destinația actuală, cea de birouri, fără a fi posibilă schimbarea acestora.

**II. Condiții generale ale închirierii**

**a. Regimul bunurilor;**

În momentul de față imobilul din care fac parte birourile ce sunt scoase la licitație pentru închiriere face parte din domeniul public al județului Vaslui.

Odată cu valorificarea prin închirierea acestor spații-birouri, beneficiarii sunt obligați să își intabuleze dreptul de închiriere în cartea funciară.

**b. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;**

Chiriașii vor respecta prevederile O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, și ale celorlalte acte normative aflate în vigoare referitoare la protecția mediului.

**c. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;**

Nu este cazul.

**d. Interdicția subconcesionării/ închirierii bunurilor;**

Subconcesionarea sau închirierea bunurilor către terți este interzisă.

**e. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de autoritatea contractantă;**

Ofertanții câștigători au obligația ca, la semnarea contractului, să constituie, în favoarea Consiliului Județean Vaslui, o garanție care se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, conform art 334 alin (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Această garanție, ca și garanția de participare, în cuantum de 200 lei, se vor achita contul IBAN - RO90TREZ6565006XXX000252.

În cazul necâștigării licitației, garanția de participare se restituie, la cerere, prin casieria Consiliului Județean Vaslui sau prin virament în contul IBAN al beneficiarului.

Participantului, a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare, i se va scădea garanția de participare din garanția contractului stabilită la nivelul contravalorii a două chirii, urmând să plătească doar diferența.

Dacă contractul de închiriere nu se încheie, exclusiv din culpa ofertantului declarat câștigător, acesta va pierde garanția de participare.

**f. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor**

Nu este cazul.

**III. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertanții transmit ofertele lor până la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ în două plicuri sigilate conform documentației de atribuire, cu mențiunea pe plic „**Ofertă închiriere spații - birouri, str. General Ion Rășcanu, Vaslui**”.

Ofertele se depun în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, la registratura Consiliului Județean Vaslui, până la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_.

Pe plicul exterior se va regăsi mențiunea „**Ofertă închiriere spații - birouri, str. General Ion Rășcanu, Vaslui**”.

**Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără înșoțări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, astfel:
  - pentru persoane juridice - certificat constatator și dovada că 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;

- pentru persoane fizice – copie după actul de identitate și dovada că 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;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

**Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Criteriile de atribuire ale contractului de închiriere vor fi:

- a) cel mai mare nivel al chiriei – 40 puncte

Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte. Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată se va aplica regula de trei simplă astfel:  $\text{punctaj necunoscut}_x = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 40$ , rezultând punctajul necunoscut<sub>x</sub>, aferent ofertei mai mici.

- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 35 puncte

Ofertantul trebuie să prezinte dovada că are acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii pentru 2 luni de derulare a contractului, în valoare egală cu cuantumul a 2 chirii raportate la prețul ofertat lei/mp/lună (document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare). La calculul acestora ofertantul va lua în considerare propunerea financiară din formularul de ofertă.

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 2 luni de derulare a contractului se acordă punctaj maxim – 35 pct.

Pentru un nivel al disponibilităților bănești mai mic decât maximul se va aplica regula de trei simplă astfel:  $\text{punctaj necunoscut}_x = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 35$ , rezultând punctajul necunoscut<sub>x</sub>.

- c) protecția mediului înconjurător - declarația privind respectarea reglementărilor naționale de mediu – 25 puncte.

#### **IV. Clauzele referitoare la încetarea contractului închiriere**

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș;
- e) chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, numai cu notificarea proprietarului cu 30 de zile înainte, fără plata unei despăgubiri;
- f) schimbarea destinației bunului după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului;
- g) neîndeplinirea cumulativă a condițiilor privind solicitarea acordului prealabil al proprietarului și al tuturor autorizațiilor/avizelor cerute de lege pentru realizarea

investițiilor/amenajărilor, prin rezilierea de drept a contractului, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate.

La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunul închiriat, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

#### **V. Condiții de participare**

Poate participa la procedura de închiriere prin licitație publică orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute 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.

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.

În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să achite:

1. Taxa de participare la licitație, în valoare de 50 lei;
2. Garanția de participare la licitație, în valoare de 200 lei;
3. Caietul de sarcini, în valoare de 20 lei.

Taxa de participare la licitație, garanția de participare și caietul de sarcini se vor achita la casieria Consiliului Județean Vaslui sau în conturile IBAN astfel:

- garanția de participare - în cont IBAN RO90TREZ6565006XXX000252;
- taxa de participare și caietul de sarcini - în contul IBAN RO97TREZ65621330250XXXX;

Taxa de participare și contravaloarea caietului de sarcini nu se restituie.

În cazul necâștigării licitației, garanția de participare se restituie, la cerere, prin casieria Consiliului Județean Vaslui sau prin virament în contul IBAN al beneficiarului.

**FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE  
a birourilor, în suprafață totală de 106,04 mp.**

**A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ**

**Denumirea autorității contractante:**

- Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Vaslui, prin Consiliul Județean Vaslui  
**Codul Fiscal al autorității contractante** este 3394171.

**Adresa și datele de contact ale autorității contractante:**

- Str. Ștefan cel Mare, nr. 79, localitatea Vaslui, județul Vaslui.
- Telefon: 0235/361089 – interior 113
- Fax: 0235/361090, e-mail: patrimoniu@cjvs.eu

**B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**

Ofertanții interesați care participă la licitația publică pentru închirierea birourilor identificate conform anexei nr. 2 la HCJ nr. \_\_\_\_/2020 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații aflate în domeniul public al județului Vaslui, în suprafață totală de 106,04 m.p., parte din imobilul situat str. General Ion Rășcanu, municipiul Vaslui, aflat în proprietatea județului Vaslui, organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vor depune până la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la Registratura Generală a Consiliului Județean Vaslui oferta pentru închirierea biroului/birourilor nominalizate în anunțul de licitație.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a consiliului județean ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor și va cuprinde obligatoriu următoarele informații:

1. informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
2. informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
3. informații privind documentația de atribuire:
  - 3.1 modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;

- 3.2 denumirea și datele de contact ale compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
  - 3.3 costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul;
  - 3.4 data limită pentru solicitarea clarificărilor.
4. informații privind ofertele:
    - 4.1 data limită de depunere a ofertelor;
    - 4.2 adresa la care trebuie depuse ofertele;
    - 4.3 numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
  5. data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
  6. instanța competentă în soluționarea litigiilor și termenele pentru sesizarea instanței;
  7. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Forma de licitație folosită de organizator este licitația publică, conform art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, în termen de maxim 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării scrise în acest sens.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei de maxim 4 zile 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.

Clarificările solicitate cu privire la conținutul documentației de atribuire vor fi transmise către persoanele interesate în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării, atât cât solicitantului, cât și celorlalte persoane care au obținut documentația de atribuire, luându-se măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

La licitație se pot înscrie persoane fizice/juridice care îndeplinesc cumulativ condițiile art. 339 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Ofertele se redactează în limba română și se vor depune la sediul autorității contractante în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

**Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngoșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, astfel:
  - pentru persoane juridice – certificat constatator și dovada că 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;

- pentru persoane fizice – copie după actul de identitate și dovada că 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;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

**Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înregistrarea acestora, plicurile închise și sigilate vor fi predate Comisiei de evaluare, la data fixată pentru deschiderea lor, dată prevăzută în anunțul de licitație. Componenta și modul de lucru al comisiei sunt prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune autorității contractante solicitarea oricăror clarificări și completări necesare, pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) – (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2) – (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ. În caz contrar autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, conform prevederilor din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

Sunt considerate oferte valabile (calificate), ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

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

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

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

Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal în care se va preciza rezultatul analizei ofertelor de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Criteriile de atribuire ale contractului de închiriere vor fi:

- a) cel mai mare nivel al chiriei – 40 puncte

Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte. Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată se va aplica regula de trei simplă astfel:  $\text{punctaj necunoscut}_x = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 40$ , rezultând punctajul necunoscut<sub>x</sub>, aferent ofertei mai mici.

- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 35 puncte

Ofertantul trebuie să prezinte dovada că are acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii pentru 2 luni de derulare a contractului, în valoare egală cu cuantumul a 2 chirii raportate la prețul ofertat lei/mp/lună (document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare). La calculul acestora ofertantul va lua în considerare propunerea financiară din formularul de ofertă.

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 2 luni de derulare a contractului se acordă punctaj maxim – 35 pct.

Pentru un nivel al disponibilităților bănești mai mic decât maximul se va aplica regula de trei simplă astfel:  $\text{punctaj necunoscut}_x = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 35$ , rezultând punctajul necunoscut<sub>x</sub>.

- c) protecția mediului înconjurător - declarația privind respectarea reglementărilor naționale de mediu – 25 puncte.

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.

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

În baza procesului-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

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

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- 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 cărei 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.

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.

În cadrul comunicării mai sus menționate, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, precum și ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Ofertanții excluși de la atribuire pot contesta deciziile Comisiei de evaluare, în termen de 3 zile lucrătoare, de la data luării la cunoștință, la autoritatea contractantă.

Comisia de soluționare a contestațiilor, numită prin dispoziția președintelui, va răspunde contestatorului în termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării contestației.

Aceasta va analiza toate documentele întocmite de către comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor legale care reglementează procedura vânzării. La verificarea documentelor, comisia de soluționare a contestațiilor va avea în vedere aspectele contestate de către contestator cu privire la respectarea dispozițiilor legale referitoare la:

- a. modul de alcătuire a comisiei de evaluare;
- b. incompatibilitatea membrilor comisiei de evaluare;
- c. condițiile de întrunire legală a comisiei de evaluare;
- d. respectarea întocmai a modului de evaluare a ofertelor, în funcție de criteriul de selecție prevăzut în documentația privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere;
- e. modul de luare a deciziilor în cadrul comisiei de evaluare;
- f. modul de întocmire a raportului comisiei de evaluare.

În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta se poate adresa instanței judecătorești competente, potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

În cazul în care licitația publică se anulează ca urmare a contestațiilor obiective ale unor ofertanți (fapt ce va fi notificat tuturor participanților) sau nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces-verbal și se va organiza o nouă licitație.

Pentru organizarea celei de-a doua licitații se va relua procedura organizării primei licitații.

Dacă în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

### C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română și se elaborează în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de către autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă, de la începerea procedurii până la stabilirea ofertei câștigătoare.

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

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

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

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

**Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină:

- a) **o fișă cu informații** privind ofertantul și o **declarație de participare**, semnată de ofertant, fără înșoșări, ștersături sau modificări;
- b) **Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților**, astfel:
  - Persoane juridice - Certificat constatator și dovada că 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;
  - Persoane fizice - Copie după actul de identitate și dovada că 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;
- c) **acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.**

**Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

### D. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE APLICAT PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriile de atribuire ale contractului de închiriere vor fi:

- a) cel mai mare nivel al chiriei – 40 puncte

Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte. Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată se va aplica regula de trei simplă astfel:  $\text{punctaj necunoscut}_x = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 40$ , rezultând punctajul necunoscut<sub>x</sub>, aferent ofertei mai mici.

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 35 puncte

Ofertantul trebuie să prezinte dovada că are acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii pentru 2 luni de derulare a contractului, în valoare egală cu cuantumul a 2 chirii raportate la prețul ofertat lei/mp/lună (document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare). La calculul acestora ofertantul va lua în considerare propunerea financiară din formularul de ofertă. Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 2 luni de derulare a contractului se acordă punctaj maxim - 35 pct.

Pentru un nivel al disponibilităților bănești mai mic decât maximumul se va aplica regula de trei simplă astfel:  $\text{punctaj necunoscut}_x = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 35$ , rezultând punctajul necunoscut<sub>x</sub>.

c) protecția mediului înconjurător - declarația privind respectarea reglementărilor naționale de mediu - 25 puncte.

## **E. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, închirierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit legislației privind contenciosul administrativ.
2. Acțiunea în justiție se introduce de autoritatea contractantă la instanța competentă de contencios administrativ de la sediul său.

## **E. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității. Acesta trebuie să conțină:

- a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;
- b) alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul comun.

Forma și conținutul-cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în anexa nr. 6 la prezenta hotărâre.

Contractul de închiriere se semnează numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data la care autoritatea contractantă a informat ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului.

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

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

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, cu păstrarea valabilității caietului de sarcini.

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.

## CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

### Art. 1. Părțile contractante

1.1. Județul Vaslui, cu sediul în municipiul Vaslui, str. Ștefan cel mare, nr. 79, având contul IBAN nr. RO02TREZ65621A300530XXXXX deschis la Trezoreria Vaslui, cod fiscal 3394171, telefon 0235/361096, fax 0235/361090, reprezentat legal de domnul Dumitru Buzatu – președinte, în calitate de proprietar, pe de o parte,

și

1.2. \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_ cu sediul în \_\_\_\_\_, având cod IBAN \_\_\_\_\_, înregistrat la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_, sub nr. \_\_\_\_\_, din \_\_\_\_\_, cod fiscal \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, în calitate de chiriaș, pe de altă parte,

în temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și al Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu aflat în domeniul public al județului Vaslui,

încheie prezentul contract de închiriere.

### Art. 2. Obiectul contractului de închiriere

2.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie biroul/birourile nr. \_\_\_\_\_, în suprafață totală de \_\_\_\_\_m.p., parte din imobilul situat în municipiul Vaslui, str. General Ion Rășcanu.

2.2. Predarea-primirea spațiului se va face pe bază de protocol, care va fi anexă la prezentul contract.

2.3. Este interzisă subconcesionarea/închirierea, în tot sau în parte, către o terță persoană, a bunului închiriat.

2.4. Bunul închiriat revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini proprietarului, la încetarea contractului de închiriere.

2.5. Bunurile proprii, care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de acesta pe durata contractului, la încetarea acestuia, rămân în proprietatea acestuia.

### Art. 3. Termenul

- 3.1. Durata închirierii este de 10 ani și intră în vigoare începând de astăzi, \_\_\_\_\_, data semnării contractului.
- 3.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, prin act adițional, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

#### **Art. 4. Chiria**

- 4.1. Chiria este de \_\_\_\_\_ lei/mp/lună. Aceasta va fi plătită lunar, până la data de 25 a lunii în curs pentru luna anterioară.
- 4.2. Plata chiriei se face în contul IBAN RO02TREZ65621A300530XXXXX sau la casieria autorității contractante.
- 4.3. Pentru neplata chiriei/executarea cu întârziere a acestei obligații, chiriașul datorează penalități de 0,04%/zi de întârziere, calculate la valoarea chiriei restante.
- 4.4. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul beneficiarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.
- 4.5. Neplata chiriei/a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul închiriat pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului de plin drept, fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri chiriașului și fără intervenția instanței.

#### **Art. 5. Drepturile și obligațiile părților**

- 5.1. Chiriașul are următoarele drepturi și obligații;
- 5.1.1. să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
  - 5.1.2. să solicite proprietarului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
  - 5.1.3. să execute la timp și în condiții optime lucrări de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul închirierii contractului;
  - 5.1.4. 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;
  - 5.1.5. chiriașul are obligația înscrierii dreptului de închiriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
  - 5.1.6. să plătească chiria în cuantumul și la termenul prevăzut în contract.
- 5.2. Proprietarul are următoarele drepturi și obligații:
- 5.2.1. să predea bunul pe bază de proces-verbal în termen de maxim 30 de zile de la semnarea contractului;
  - 5.2.2. să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
  - 5.2.3. să se asigure că la semnarea contractului a fost achitată garanția de către titularul dreptului de închiriere conform prevederilor art. 334 alin. (5) din

O.U.G.nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

5.2.5. să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii;

5.2.6. să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

#### **Art. 6. Modificarea contractului**

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

6.2. Chiriașul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de închiriere, cu notificarea prealabilă a proprietarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

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

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

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

#### **Art. 7. Încetarea contractului de închiriere**

7.1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș;

e) chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, numai cu notificarea proprietarului cu 30 de zile înainte, fără plata unei despăgubiri;

f) schimbarea destinației bunului după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului;

g) neîndeplinirea cumulativă a condițiilor privind solicitarea acordului prealabil al proprietarului și al tuturor autorizațiilor/avizelor cerute de lege pentru realizarea investițiilor/amenajărilor, prin rezilierea de drept a contractului, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;

h) decesul chiriașului/dizolvarea persoanei juridice, după caz.

7.2. La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunul închiriat, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

#### **Art. 8. Răspunderea contractuală**

- 8.1. Nerespectarea/executarea cu întârziere de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală.
- 8.2. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.
- 8.3. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți producerea evenimentului în termen de maxim 5 zile de la data consumării evenimentului de forță majoră.
- 8.4. Dovada producerii evenimentului de forță majoră revine părții care o invocă, într-un interval de cel mult 30 zile calculate de la data consumării acestuia și se face prin intermediul certificatului eliberat de către autoritatea competentă, potrivit legii. Neîndeplinirea obligației de aducere la cunoștință și de dovedire a evenimentului de forță majoră în termenul și condițiile stabilite face inoperantă cauza exoneratoare de răspundere.
- 8.5. Pe durata producerii evenimentului de forță majoră și ulterior, părțile sunt obligate să depună toate diligențele necesare reducerii și înlăturării efectelor negative produse de evenimentul respectiv.
- 8.6. Nerespectarea prevederilor contractuale, în mod culpabil, dă dreptul proprietarului să rezilieze de drept contractul.

#### **Art. 9. Notificări**

- 9.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă în scris sau pe email, la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de închiriere.
- 9.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- 9.3. Dacă notificarea se trimite prin e-mail sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
- 9.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

#### **Art. 10. Litigii**

În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor ce decurg din executarea, modificarea și încetarea prezentului contract de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri nu este posibilă pe cale amiabilă, soluționarea acestora se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

**Art. 11. Definiții**

- 11.1. Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.
- 11.2. Prin caz fortuit se înțelege un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

**Art. 12. Clauze finale**

- 12.1. Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate chiriașului, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de închiriere. De asemenea, chiriașul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.
- 12.2. Prezentul contract de închiriere, împreună cu anexa care face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- 12.3. Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 3 (trei) exemplare originale, din care 2 (două) pentru proprietar și unul pentru chiriaș.

PROPRIETAR,  
JUDEȚUL VASLUI  
Președinte

Dumitru Buzatu

CHIRIAȘ,

Formular F1

OFERTANTUL

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

**INFORMAȚII GENERALE**

1. Denumirea/Numele Prenumele: \_\_\_\_\_

2. Codul fiscal/CNP: \_\_\_\_\_

3. Adresa: \_\_\_\_\_

4. Telefon: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Ofertant,

\_\_\_\_\_  
(semnatura autorizata)

Formular F2

**OFERTANT**

\_\_\_\_\_

**DECLARATIE DE PARTICIPARE**

Subsemnatul, \_\_\_\_\_, reprezentant împuternicit al  
\_\_\_\_\_ (denumirea/ numeleofertantului)

Declar pe propria răspundere că doresc să particip la licitația publică organizată în vederea atribuirii contractului de închiriere a biroului/birourilor nr. \_\_\_\_\_, în suprafață totală de \_\_\_\_\_m.p., parte din imobilul situat în municipiul Vaslui, str. General Ion Rășcanu.

Declar că am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii candidaturii, condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

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

Oferta noastră este valabilă pe parcursul procedurii de licitație, în condițiile în care autoritatea contractantă nu decide altfel.

DATA

\_\_\_\_\_

OFERTANT

\_\_\_\_\_

Formular F3

OFERTANT

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

**FORMULAR DE OFERTĂ**

Catre,

**JUDETUL VASLUI**

**CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI**

Str. Ștefan cel Mare nr.79, municipiul Vaslui, județul Vaslui

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul, \_\_\_\_\_, reprezentant legal al \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să închiriez biroul/birourile prevăzute în documentația de atribuire astfel:

| Denumire     | Suprafață utilă (m.p.) | PREȚ/MP |
|--------------|------------------------|---------|
| Birou nr. 2  | 9,69                   |         |
| Birou nr. 4  | 15,07                  |         |
| Birou nr. 5  | 15,71                  |         |
| Birou nr. 6  | 9,93                   |         |
| Birou nr. 7  | 16,14                  |         |
| Birou nr. 8  | 16,38                  |         |
| Birou nr. 10 | 23,12                  |         |

**NOTĂ: SE VA TRECE PREȚUL ÎN DREPTUL BIROULUI PE CARE DORIȚI SĂ ÎL ÎNCHIRIAȚI**

2. Mă angajez să mențin această ofertă valabilă până la expirarea perioadei de valabilitate, conform documentației de atribuire.

3. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția în conformitate cu prevederile documentației de închiriere.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, refuzul nostru, în calitate de ofertant declarat câștigător, de a încheia contractul, atrage după sine plata daunelor interese a căror quantum se stabilește ca fiind echivalentul a patru chirii la valoarea adjudecată.

Data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Semnătura

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele ofertantului)

Formular F4

Ofertant

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

**Declaratie privind respectarea reglementărilor  
naționale de mediu**

Subsemnatul, \_\_\_\_\_, reprezentant legal  
al \_\_\_\_\_, cu domiciliul

\_\_\_\_\_,  
participant la licitația publică organizată în vederea atribuirii contractului de închiriere a  
biroului/birourilor nr. \_\_\_\_\_ în suprafață de \_\_\_\_\_m.p., parte din  
imobilul situat în municipiul Vaslui, str. General Ion Rășcanu, DECLAR PE PROPRIA  
RĂSPUNDERE, sub sancțiunile aplicate faptei de fals și uz de fals în declarații, că, ulterior  
închirierii contractului de închiriere, voi respecta reglementările naționale de mediu și  
standardele UE în domeniu.

Data \_\_\_\_\_

Semnătura

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele ofertantului)

## **NOTIFICARE PRIVIND PROTECTIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL**

*Acest document explica cand si de ce va colectam datele cu caracter personal, cum le folosim, conditiile in care le putem divulga altora, cum le stocam in conditii de siguranta si care sunt drepturile dumneavoastra in legatura cu o asemenea prelucrare conform legii.*

### **1. Operatorul de date cu caracter personal / Datele de contact ale operatorului**

Operatorul datelor este Județul Vaslui prin Consiliul Județean Vaslui, Direcția Economică, Biroul Administrarea Domeniului Public și Privat al Județului, cu sediul în municipiul Vaslui, strada Ștefan cel Mare, nr.79, județul Vaslui, cod poștal 730168, reprezentat prin președinte Dumitru Buzatu, este operator de date cu caracter personal.

În calitate de operator, conform Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, Consiliul Județean Vaslui va prelucra datele dumneavoastră cu caracter personal în conformitate cu dispozițiile legale incidente în domeniul protecției datelor cu caracter personal, precum și în conformitate cu prevederile prezentei *Note de informare*.

*Principiile și regulile stabilite* de Regulament privesc un drept fundamental al persoanei – dreptul la protecția datelor personale, garantat de art.8 al Cartei Drepturilor Fundamentale a UE și art. 16 al Tratatului UE.

*Rolul prezentei informări* este de a explica modul în care datele dumneavoastră personale sunt utilizate și scopul în care acestea sunt folosite (*articolul 13 GDPR*).

**2. Categoriile de date cu caracter personal** supuse prelucrării prin mijloace automatizate și manuale sunt: numele și toate prenumele din actul de identitate; data și locul nașterii (localitatea, județul); codul numeric personal; seria și numărul actului de identitate; adresa de domiciliu/reședință; adresa la locul de muncă; numărul de telefon la locul de muncă; numărul de telefon la domiciliu/telefon mobil; e-mail; informații legate de codul IBAN; informații legate de persoana juridică pe care o reprezentați; înregistrări video captate de camerele de supraveghere montate în locuri vizibile.

### **3. Scopurile prelucrării datelor personale si temeiul juridic al prelucrării**

#### **3.1 Scopurile prelucrării**

- asigurarea transparenței procedurilor de licitație;
- asigurarea dreptului de a participa la licitații;
- organizarea comisiilor de evaluare;

### **3.2 Temeiul legal al prelucrării**

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

### **4. Categoriile de destinatari ai datelor cu caracter personal**

- Ofertanții participanți la procedurile de licitație;
- Membri comisiilor de evaluare a ofertelor;

### **5. Transferul către terțe țări și măsuri de siguranță**

Nu este cazul. – ANUNT ATRIBUIRE MOF.

### **6. Perioada stocării datelor/Criteriile determinării perioadei de stocare**

- conform Legii arhivelor nr. 16/1996;

### **7. Drepturile dumneavoastră în calitate de persoană vizată, cu privire la datele cu caracter personal**

Pentru îndeplinirea scopurilor specificate mai sus ne sunt necesare datele dumneavoastră personale complete, actualizate și corecte. ***Refuzul dumneavoastră determină imposibilitatea îndeplinirii obligațiilor prevăzute de lege și realizării intereselor legitime ale Consiliului Județean Vaslui și ale dumneavoastră.***

În vederea realizării scopurilor menționate, Consiliul Județean Vaslui va prelucra datele dumneavoastră cu caracter personal pe toată perioada de desfășurare a activităților Consiliului Județean Vaslui, până în momentul în care dumneavoastră sau reprezentantul dumneavoastră legal, veți manifesta dreptul de opoziție/de ștergere.

Ulterior încheierii operațiunilor de prelucrare a datelor cu caracter personal, în scopurile pentru care au fost colectate, dacă dumneavoastră sau reprezentantul dumneavoastră legal nu vă manifestați dreptul de opoziție/de ștergere, conform legii, aceste date vor fi arhivate de către Consiliul Județean Vaslui pe durata de timp prevăzută de lege.

Pentru a evita utilizarea fără drept a datelor personale, precum și eventualele abuzuri, utilizăm metode și tehnologii de securitate, împreună cu politici și proceduri de lucru adecvate, pentru a proteja datele cu caracter personal colectate.

Operatorul (Consiliul Județean Vaslui) va depune toate eforturile pentru a vă proteja datele cu caracter personal aflate în posesia sau sub controlul nostru prin stabilirea unor măsuri de securitate adecvate, în vederea prevenirii accesării, colectării, utilizării, divulgării, copierii, modificării sau amplasării/depozitării neautorizate, precum și a altor riscuri similare.

**Principiile** care stau la baza prelucrării datelor cu caracter personal sunt *legalitatea, scopul bine determinat, confidențialitatea, relevanța, exactitatea, consimțământul dumneavoastră, informarea, stocarea și securitatea.*

- **legalitatea** - prelucrarea datelor cu caracter personal se realizează cu bună-credință și în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare;
- **scopul bine determinat** - datele cu caracter personal destinate a face obiectul prelucrării sunt colectate în scopuri determinate, explicite și legitime;
- **confidențialitatea** - persoanele care prelucrează, în numele Consiliului Județean Vaslui, date cu caracter personal au prevăzut în fișa postului o clauză de confidențialitate;
- **pertinența** - datele cu caracter personal destinate a face obiectul prelucrării sunt adecvate, pertinente și neexcesive prin raportare la scopul în care sunt colectate și ulterior prelucrate;
- **exactitatea** - datele cu caracter personal destinate a face obiectul prelucrării sunt exacte și, dacă este cazul, actualizate; în acest scop se vor lua măsurile necesare pentru ca datele inexacte sau incomplete din punct de vedere al scopului pentru care sunt colectate și pentru care vor fi ulterior prelucrate, să fie șterse sau rectificate;
- **consimțământul dumneavoastră** - orice prelucrare de date cu caracter personal, poate fi efectuată numai dacă dumneavoastră v-ați dat consimțământul în mod expres și neechivoc pentru acea prelucrare;
- **informarea** - prin intermediul prezentei *Note de informare* vi se aduc la cunoștință, atât faptul ca vi se vor prelucra datele cu caracter personal și scopul prelucrării, cât și drepturile pe care le aveți în contextul prelucrării datelor cu caracter personal;
- **stocarea** - datele cu caracter personal destinate a face obiectul prelucrării sunt stocate într-o formă care să permită identificarea dumneavoastră pe durata necesară realizării scopurilor în care datele sunt colectate și în care vor fi ulterior prelucrate;
- **securitatea** - măsurile de securitate a datelor cu caracter personal sunt stabilite astfel încât să asigure un nivel adecvat de securitate a datelor cu caracter personal procesate. Pentru a proteja datele personale de distrugerea accidentală sau ilegală, de pierderea sau alterarea acestora și de accesul unor persoane neautorizate, Consiliul Județean Vaslui utilizează măsuri de securitate tehnice organizatorice. Datele dumneavoastră personale vor fi utilizate numai în scopurile declarate în prezenta *Notă informativă*.

Consiliul Județean Vaslui își asumă obligația de a vă asigura **drepturile** prevăzute în Regulamentul (UE) 2016/679, și anume:

• **Dreptul de a avea acces la datele cu caracter personal** (*dreptul de acces - articolul 15 GDPR*)

Vă permite să obțineți o conformitate a faptului că instituția noastră prelucrează sau nu date personale care vă privesc și ce astfel de date sunt prelucrate.

• **Dreptul de a solicita rectificarea datelor** inexacte sau completarea datelor incomplete (*dreptul de rectificare, articolul 16 GDPR*)

Presupune dreptul de a solicita rectificarea sau actualizarea datelor cu caracter personal inexacte sau incomplete care vă privesc sau completarea acestora, atunci când acestea sunt incomplete.

• **Dreptul de a solicita ștergerea datelor cu caracter personal** (*dreptul de ștergere - articolul 16 GDPR*)

Presupune dreptul de a solicita ștergerea datelor cu caracter personal care vă privesc în următoarele situații:

- datele cu caracter personal au fost făcute publice - transmiterea informațiilor referitoare la solicitarea de ștergere către alți operatori;
- datele personale nu mai sunt necesare pentru îndeplinirea scopurilor pentru care au fost prelucrate;
- datele dumneavoastră personale au fost prelucrate ilegal;
- prelucrarea datelor a avut loc pe baza consimțământului dumneavoastră, iar acesta a fost retras.

„ **Dreptul de a vă retrage consimțământul** (*dreptul de retragere a consimțământului - articolul 7 GDPR*)

Consimțământul poate fi retras în orice moment, atunci când prelucrarea datelor cu caracter personal care vă privesc a fost efectuată pe baza consimțământului dumneavoastră. Retragerea nu va afecta legalitatea prelucrării pe baza consimțământului acordat înainte de de retragere.

„ **Dreptul de a solicita restricționarea prelucrării datelor** (*dreptul la restricționare a procesării - articolul 18 GDPR*)

Presupune dreptul de a solicita și de a obține restricționarea prelucrării datelor cu caracter personal care vă privesc, în următoarele cazuri, precum:

- dumneavoastră contestați exactitatea datelor, pe perioada ce permite verificarea exactității acelor date;
- datele dumneavoastră au fost prelucrate ilegal;
- dumneavoastră vă opuneți ștergerii acestora, solicitând restricționarea utilizării lor.

„ **Dreptul de a primi datele dumneavoastră personale** (*dreptul la portabilitatea datelor - articolul 20 GDPR*) într-un format structurat, utilizat în mod obișnuit și de a solicita transmiterea acestora unui alt operator, în cazul în care prelucrarea datelor s-a efectuat în baza consimțământului dumneavoastră, iar prelucrarea datelor cu caracter personal s-a efectuat prin mijloace automate.

„ **Dreptul de a vă opune prelucrării datelor** (*dreptul la obiecție, articolul 21 GDPR*)

Presupune ca, în orice moment, aveți dreptul de a vă opune prelucrării datelor cu caracter personal, din motive legate de situația particulară în care vă aflați.

„ **Dreptul de a depune o plângere la noi sau la Autoritatea Națională de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal** (*dreptul de a depune o plângere la o autoritate de supraveghere - articolul 77 GDPR*)

- **Dreptul de a vă adresa justiției.**

Pentru exercitarea acestor drepturi, precum și pentru întrebări suplimentare cu privire la această *Notă de informare* sau în legătură cu utilizarea de către Consiliul Județean Vaslui a datelor dumneavoastră personale, vă rugăm să ne contactați, alegând oricare din modalitățile de comunicare descrise mai jos, precizând numele dumneavoastră, adresa

postată sau de e-mail (în funcție de modalitatea prin care doriți să comunicăm), numărul de telefon și scopul cererii.

**Ne puteți contacta:**

.. Persoana responsabilă de aplicarea și respectarea prevederilor *Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 aprilie 2016 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 95/45/CE (Regulamentul general privind protecția datelor*, desemnată prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vaslui nr. 386/07.06.2018, este domnul **OCHIANU GHEORGHE**, consilier superior în cadrul Direcției economice din aparatul de specialitate al Consiliului Județean Vaslui, e-mail **dpo@cjvs.eu**; ( *articolul 37 GDPR*)

- printr-o cerere transmisă prin poștă la adresa: str. Ștefan cel Mare, nr. 79, parter, Vaslui, județul Vaslui;
- Telefonice: 0235 361 089, interior 220 și interior 223.

**Prin urmare, subsemnatul/a** \_\_\_\_\_,  
domiciliat/ă în localitatea \_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, în \_\_\_\_\_ calitate de \_\_\_\_\_

***declar că am fost informat (ă) în legătură cu prelucrarea datelor mele personale de către Consiliul Județean Vaslui cu sediul în municipiul Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr.79, email: consiliu@cjvs.eu, în scopul menționat în prezenta notă de informare, în conformitate cu prevederile legislației pentru protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.***

***De asemenea, declar că sunt informat asupra drepturilor mele prevăzute de legislația specifică pentru protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.***

Nume, prenume: \_\_\_\_\_

Semnătura,

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_