

ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA CAPU CÂMPULUI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind concesionarea imobilului dispensar, cu număr cadastral 31206-C1 înscris în cartea funciară CF 31206 Capu Câmpului, care aparține domeniului privat al comunei Capu Câmpului

Consiliul local al comunei Capu Câmpului, județul Suceava;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de doamna Bîrsan Marcela-Elena , primar al comunei Capu Câmpului, județul Suceava, înregistrat la numărul 2049 din 26.04.2023;
 - raportul compartimentului urbanism-cadastru-mediul înregistrat la numărul 2137 din 02.05.2023;
 - avizul Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, administrarea domeniului public și privat al comunei, urbanism, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului, turism ;
 - avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor;
 - avizul Comisiei pentru învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activități social-culturale, culte, protecție copii ;
 - prevederile Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale , cu modificările ulterioare ;
 - prevederile art. 14 alin.(4) și (7) din Ordonanța Guvernului nr. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
 - prevederile art. 354 și art. 355 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile Ordinului comun al Ministrului sănătății și Ministrul de stat, Ministrul administrației și internelor nr. 946/299/2004 privind aprobarea modelului- cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale ;
 - Hotărârea consiliului local nr.14 din 27.02.2023 privind completarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Capu Câmpului, județul Suceava ;
 - Raportul de evaluare nr. 40/21.04.2023 întocmit de evaluator autorizat Anca Gabriela Matei , înregistrat la Primăria comunei Capu Câmpului cu nr. 2030 din 26.04.2023;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b), art. 139 alin.(2) și art. 196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă concesionarea fără licitație publică către Cabinetul Medical Individual de Medicină de Familie- Dr. Mihai-Cătălin Căliman, a imobilului construcție dispensar , în suprafață construită desfășurată de 72 mp , având numărul cadastral 31206-C1 înscris în cartea funciară CF 31206 Capu Câmpului, care aparține domeniului privat al comunei Capu Câmpului, în scopul desfășurării de activități medicale.

Art.2 Durata concesiunii este de 10 ani de la data semnării contractului de concesiune .

Art.3 Se însușește Raportul de evaluare nr. 40/21.04.2023 întocmit de evaluator autorizat Anca Gabriela Matei , înregistrat la Primăria comunei Capu Câmpului cu nr. 2030 din 26.04.2023, conform anexei nr.1

Art.4 Se stabilește nivelul redevenței anuale la 7500 lei/an pentru imobilul construcție ce face obiectul concesionării.

Art.5 Cheltuielile aferente utilităților spațiului concesionat se vor suporta de către concesionar.

Art.6 Se împuternicește Primarul comunei Capu Câmpului, doamna Bîrsan Marcela-Elena , să semneze contractul de concesiune , conform anexei nr.2 .

Art.7 Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8 Primarul comunei Capu Câmpului și compartimentele urbanism-cadastru-mediul și buget-finanțe-contabilitate vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Trifan Dumitru-Daniel

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al comunei
Timiș Elena

RAPORT DE EVALUARE

CLĂDIRE DISPENSAR
(nr. cadastral 31206- C1 CF 31206)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Trifan Dumitru-Daniel

Secretar general al comunei,
Timiș Elena

Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA
LEGITIMATIE NR. 19130
Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. 120, AP. 1,
CAMPULUNG MOLDOVENESC
TEL: 0733819344

NR. 40/21.04.2023

JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA COMUNEI CAPU CÂMPULUI
CUI 16031763
INTRARE IESIRE
NR. 2030 DIN 26.04.2023

SCRISOARE DE TRANSMITERE RAPORT DE EVALUARE

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că s-a efectuat raportul de evaluare, al proprietății imobiliare – clădire dispensar uman, în suprafață de 72 m², înscris în CF 31206 Capu Câmpului, imobil situat în comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585, în conformitate cu prevederile SEV 101 "Termenii de referință ai evaluării", SEV 103 "Raportare" și GEV 630 "Evaluarea bunurilor imobile" și s-a ajuns la o concluzie certă.

Inspekția, toate investigațiile și analizele necesare proprietății au fost făcute personal de către evaluator în prezența proprietarilor.

Această adresă este însoțită de raportul de evaluare – raport narativ, ce are ca obiect stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare, specificată în raportul sus-menționat în data evaluării.

Cu precizarea că vă stau la dispoziție pentru orice lămurire la adresa raportului de evaluare, vă mulțumesc pentru colaborare.

Cu stimă,
Anca Gabriela Matei
Membru titular ANEVAR-EPI
Legitimată nr. 19130

Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA
LEGITIMATIE NR. 19130
Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. 120, AP. 1,
CAMPULUNG MOLDOVENESC
TEL: 0733819344

RAPORT DE EVALUARE AL PROPRIETATII IMOBILIARE: CLĂDIRE

NR. 40/21.04.2023

CLĂDIRE DISPENSAR UMAN, ÎN SUPRAFATĂ DE 72 M², ÎNSCRISĂ ÎN CF 31206 CAPU CÂMPULUI

Localizare: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, județul Suceava, C.P. 727585

PROPRIETAR: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

CLIENT: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

UTILIZATOR DESEMNAT: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

DATA RAPORTULUI: 21 APRILIE 2023

I. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: clădire dispensar uman, în suprafață de 72 mp, înscrisă în CF 31206 Capu Câmpului, imobil situat în comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585, nr. cadastral/topografic 31206- C1;

Localizare proprietate: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

Scopul evaluării: concesionarea proprietății;

Tipul valorii: valoarea de piață a proprietății, redevența lunară/anuală;

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal – drept deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către Comuna Capu Câmpului – domeniul privat, în baza următoarelor documente:

- Extrase CF;
- Documentație cadastrală;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 31206 Capu Câmpului, nr. cadastral/topografic 31206-C1.

Sarcini înregistrate: în Extrasul de Carte Funciara nr. 31206, la data evaluării, nu există înscrisuri privitoare la sarcini asupra bunului evaluat.

Ipoteze speciale: nu sunt formulate.

Moneda în care se exprimă: opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.

Client: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

Utilizator desemnat: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

Proprietar: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR: jr. Matei Anca Gabriela, cu sediul în mun. Câmpulung Modovenesc, str. I. Halauceanu, nr. 5, bl. I 20, scara A, ap. 1, județul Suceava;

Certificat: Autorizat ANEVAR

Legitimație: nr. 19130 valabilă în anul 2023

Data inspecției: 21.04.2023;
Data evaluării: 21.04.2023;
Data raportului: 21.04.2023;

Abordări utilizate si valori obtinute:

- **Abordarea prin cost** – 38.069 euro/echivalent 187.680 lei;

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată prin abordarea prin piață, la data evaluării este de: **38.069 euro/echivalent 187.680 lei;**

Pretul de concesiune a imobilului, reprezintă valoarea împărțită la 25 ani, rezultând o redevență anuală de 7.500 lei (valoare rotunjită).

INDICAȚII ASUPRA VALORII DE CONCESIONARE A PROPRIETĂȚII	
CONCESIONARE	7500 lei/an
CONCESIONARE	625 lei/lună

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabila în condițiile economice si juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinația precizata în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piața a bunului evaluat;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea evaluată - clădire dispensar uman, în suprafață de 72 mp, înscrisă în CF 31206 Capu Câmpului, imobil situat în comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585, nr. cadastral/topografic 31206 – C1, certific după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnata Matei Anca Gabriela, sunt membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

21.04.2023

Evaluator autorizat EPI,
 jr. Matei Anca Gabriela
 (semnătură)

II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA

Evaluator: Matei Anca Gabriela, legitimația nr. 19130;

Adresa: municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Ion Hălăuceanu, nr. 5, bl. 120, ap. 1, județul Suceava, C.P. 725100, e.mail: ancamatei80@gmail.com;

Calificare și experiență profesională:

- jurist cu o activitate de 18 ani în domeniul juridic;
- cadru didactic cu o activitate de 6 ani în învățământul preuniversitar (primar și liceal);
- membru titular ANEVAR;

Competență: la data acestui raport, deține calitatea de membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Evaluatorul nu are niciun fel de interes față de drepturile de proprietate evaluate și va oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție și de piața în care se află situat bunul imobil evaluat. Nu există niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind îndeplinită pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar și pe baza datelor și informațiilor culese de pe piața de către evaluator.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Client: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

Utilizator desemnat: UAT CAPU CÂMPULUI

Adresa: comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585;

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și utilizatorii desemnați și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării: conform discuțiilor și solicitării primite de la client, scopul evaluării îl reprezintă asistenta acestuia în vederea stabilirii unui preț de pornire pentru concesiunea proprietății imobiliare pe care o deține, respectiv clădire dispensar uman, în suprafață de 72 mp, înscrisă în CF 31206

Capu Câmpului, imobil situat în comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585, nr. cadastral/topografic 31206-C1;

Prezentul raport de evaluare se adresează clientului - poprietar al bunului supus evaluării care detine si calitatea de utilizator desemnat. Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat în lucrarea de față. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare în sensul acestuia. considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară subiect este situată în comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585 si este descrisa în planurile de amplasament si delimitare a imobilului.

Proprietatea este compusă din clădire dispensar uman, în suprafață de 72 mp, înscrisă în CF 31206 Capu Câmpului, imobil situat în comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585, nr. cadastral/topografic 31206-C1, construcție amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință *curți construcții*, în suprafață de 298 m², înscris în CF 31206 Capu Câmpului.

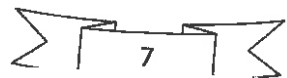
Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform extras CF nr. 529, cu înscriere în favoarea comunei Capu Câmpului;

Drept de proprietate evaluat: drept real principal – drept deplin; art. 555 Cod civil – “*dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*”.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza proprietății libera de sarcini, iar din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unei servituți sau ipoteci.

2.5. TIPUL VALORII

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea constă în determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare, respectiv estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-o tranzacție ipotetică, pe o piață liberă și concurențială. Prin urmare, tipul de valoare adecvat este “*valoarea de piață*”, definită astfel de SEV 100 – Cadrul general



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

Moneda în care se exprimă valoarea: *euro* și echivalentul în *lei*, la data evaluării. Expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost prezentată în *euro* iar suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în *lei*, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt aferente momentului exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI

Inspecția a fost efectuată în data de 21.04.2023 în prezența reprezentantului proprietarului, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 21.04.2023 – reprezintă data de referință a situației care conduce la modificarea poziției financiare a entității.

Data raportului este 21.04.2023.

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,93 lei, valabil pentru data evaluării. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- primirea temei
 - transmiterea documentelor de proprietate, respectiv extrasul de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului, conform căruia înscrierile privitoare la dreptul de proprietate asupra imobilului sunt în favoarea comunei Capu Câmpului;
 - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, aparține clientului – proprietarul bunului, subiect al evaluării;

- *inspectia*
 - inspectarea proprietatii în detaliu, a fost realizată de către evaluator în data evaluării, în prezența unui reprezentant al titularului dreptului de proprietate;
- *documentare si analize*
 - colectarea datelor relevante despre localitate, zonă, vecinătate;
 - în activitatea de documentare necesară pentru efectuarea evaluării, nu au existat restrictii sau limitări;

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

- *informatii primite de la client/proprietar:*
 - datele de identificare a proprietății evaluate;
 - documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării;
 - istoricul proprietății;
 - scopul evaluării;
- *informatii culese de evaluator:*
 - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată - conform utilizării și a încadrării în categoria de folosință;
 - inspectia realizată în teren, împreună cu un reprezentant al proprietarului;
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
 - informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - cursul de referință al monedei naționale;
 - istoricul utilizării proprietății imobiliare;
 - standardele de evaluare a bunurilor;
- *sursele de informații au fost:*
 - proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
 - înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
 - presa de specialitate;
 - baza de date a evaluatorului;
 - reviste de profil.

2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos, nu generează niciun fel de restricții.

Ipotezele sunt "aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate".

Ipoteza specială este "o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării".

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil), în absența grevărilor de sarcini asupra proprietății; Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător.
- Se presupune conformitatea construcției și a utilizării sale în concordanță cu legislația.

- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii bunului evaluat, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens, valorile fiind estimate în această ipoteză.
- Evaluatorul nu are cunoștința de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati, care să afecteze bunul imobil.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații, de care acesta nu avea cunoștință.
- Documentele utilizate în procesul de evaluare sunt cele puse la dispoziție de clientul proprietar, în cuprinsul cărora se regăsesc extrase CF;
- Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului;

Ipoteze speciale:

- Nu au fost necesare ipoteze speciale.

2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Restricții:

- Raportul de evaluare nu va fi utilizat de o altă persoană decât clientul și utilizatorul desemnat, sau pentru un alt scop decât cel care a fost înserat în conținutul prezentei lucrări.
- Lucrarea este valabilă în condițiile economice, fiscale și juridice de la data întocmirii sale, iar în situația în care aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare.
- Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate

- prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, conținutul Raportului de evaluare nu va fi făcut public.
 - Intrarea în posesia Raportului sau a unei copii a acestuia, nu implică dreptul de a-l publica sau mediatiza, atât ca lucrare integrală, cât și părți ale acesteia.
 - Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată.
 - Pentru validitatea Raportului de evaluare este necesară semnătura originală a evaluatorului, aplicată cel puțin la finalul subcapitolului 1.2., destinat certificării și la finalul raportului de evaluare.

2.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Evaluator - jr. Matei Anca Gabriela, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 19130, arăt că toate demersurile efectuate, de la definirea misiunii de evaluare, stabilirea termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „Standardele de evaluare a bunurilor”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general);
 - Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102);
 - Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103);
 - Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont de prevederile SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

Conform cerințelor de raportare, lucrarea este structurată în mai multe capitole, respectiv: sinteza evaluării; termenii de referință ai evaluării; prezentarea datelor; evaluarea proprietății; analiza rezultatelor, concluzii și anexele raportului.

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, VECINĂȚI ȘI LOCALIZARE

Capu Câmpului este o comună în județul Suceava, Bucovina, România, formată numai din satul de reședință cu același nume. Comuna Capu Câmpului este situată în partea central-sudică a județului Suceava. Teritoriul ei se învecinează la vest cu teritoriul orașului Gura Humorului, la nord cu teritoriul comunelor: Paltinoasa, Dragoiești, la sud cu teritoriul comunei Valea Moldovei. Altitudinea medie a reliefului este de 650 m, înaltimile cele mai mari se găsesc în partea de nord-vest a teritoriului, atingând valori de 826 m în Obcina Larga.

Din punct de vedere geografic, comuna Capu Câmpului este un sat de terasă, la contactul cu lunca, fiind situat la exteriorul zonei deluroase spre culuarul Moldovei. Satul fiind așezat pe partea dreaptă al culuarului Moldovei, parte ce se termină brusc în nord-vestul satului, în locul în care râul Moldova intra direct în contact cu dealurile piemontane din estul obștii Voronet, deci într-adevar un capăt de câmp.

Proprietatea subiect se află situată în satul Capu Câmpului, comuna Capu Câmpului, reprezentând clădirea dispensar uman, în suprafață de 72 mp, înscrisă în CF 31206 Capu Câmpului, imobil situat în comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585, nr. cadastral/topografic 31206-C1, construcție amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință *curți construcții*, în suprafață de 298 m², înscris în CF 31206 Capu Câmpului, ce aparține domeniului privat al UAT comuna Capu Câmpului.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului, anexate prezentului raport și considerate parte integrantă a acestuia, dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este deținut de UAT comuna Capu Câmpului – domeniul privat.

Din înscrisurile prezentate, s-a identificat următoarea situație juridică a proprietății:

- clădire dispensar uman, în suprafață de 72 mp, înscrisă în CF 31206 Capu Câmpului, imobil situat în comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585, nr. cadastral/topografic 31206-C1, construcție amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință *curți construcții*, în suprafață de 298 m², înscris în CF 31206 Capu Câmpului;
- nr. cadastral și topografic 31206-C1;
- suprafață teren pe care se află amplasată construcția: 298 m²;
- categorie de folosință: *curți construcții*;
- vecinătăți conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului: anexă.

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Prezentare generală proprietății imobiliare:

- clădire dispensar uman, în suprafață de 72 mp, înscrisă în CF 31206 Capu Câmpului, imobil situat în comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585, nr. cadastral/topografic 31206-C1, construcție amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință *curți construcții*, în suprafață de 298 m², înscris în CF 31206 Capu Câmpului;
- există corespondență între amplasarea proprietății și situația scriptică a acesteia, precum și între amplasare și situația fizică a proprietății;
- în raport de documente, proprietatea se consideră liberă de sarcini;

Descrierea construcției:

- 1) clădire dispensar uman, în suprafață de 72 mp, înscrisă în CF 31206 Capu Câmpului, imobil situat în comuna Capu Câmpului, județul Suceava, C.P. 727585, nr. cadastral/topografic 31206-C1;
- tipul construcțiilor: construcții administrative (industriale și edilitare potrivit extras CF);
 - regim de înălțime: P;

- utilizare prezentă: dispensar medical uman;
- an PIF: 1980;
- lucrări de renovare și reabilitare: 2020
- fundatii din beton;
- structura din zidarie;
- acoperis sarpanta din lemn si invelitoare din tablă top lindab;
- instalatii electrice;
- utilitati – electricitate;
- tâmplăria exterioara din PVC cu geam termopan și interioară din lemn;
- pardoseala este din beton, acoperită cu parchet în camere și gresie pe hol și în grupul sanitar;
- compartimentare interioară: cabinet medical, sală tratamente, grupuri sanitare, spațiu de depozitare și hol;
- construcția deține lucrări de reabilitare și conservare uzuale;

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute, acestea formând responsabilitatea clientului.

IV. EVALUAREA PROPRIETATII

Una sau mai multe abordări pot fi utilizare pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, „SEV 100 – Cadrul general”). Abordările în evaluare sunt: abordarea prin cost pentru valoarea impozabilă, abordarea prin venit și abordarea prin piață, așa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare.

Conform SEV 100 Cadrul general, para. 55. – „Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare [...]. Cele trei abordări descrise și definite în acest Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.”

- abordarea prin piață – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare;

- *abordarea prin venit* – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare;
- *abordarea prin cost* – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării;

ABORDAREA PRIN COST

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost. Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață. În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcțiilor aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea **valorii de piață a terenului/amplasamentului** în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.
2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.
3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentului dezvoltatorului.
5. Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentului dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor.
6. Estimarea **deprecierei cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă*, fie în mod global (nedefalcată).

7. **Scăderea deprecierei cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
8. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/ reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza trei metode:

- a) **metoda comparațiilor unitare** - este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);
- b) **metoda costurilor segregate** - costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.
- c) **metoda devizelor** - cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Principalele metode de estimare a deprecierei sunt:

- **metoda preluării de pe piață** - presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare;
- **metoda vârstă - durată de viață** - costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției;
- **metoda segregării** - evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou.

Cele trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile sunt:

- **deprecierea fizică:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea funcțională:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea externă:** temporară sau permanentă.

Abordarea prin cost a clădirilor evaluate:

Etapa 1. - Evaluarea terenului - Terenul considerat liber, în condițiile celei mai bune utilizări, a fost evaluat anterior.

Etapa 2. - Stabilirea tipului de cost adecvat - Ținând cont de vechimea și tipul clădirii, se consideră că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri).

Etapa 3. - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii - În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) prin metoda costurilor segregate, respectiv în baza catalogului numit "*Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-clădiri rezidențiale*" de Corneliu Șchiopu editat de Iroval. În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate, respectiv, se calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață. Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Cataloagele IROVAL care conțin costuri pe subsisteme. Subsistemele pot fi de următoarele tipuri: Infrastructura; Suprastructura; Acoperișul; Închiderile și compartimentările; Finisajele interioare și exterioare; Instalațiile electrice, sanitare, de încălzire.

Calcularea coeficienților de corecție a valorilor, se va realiza având în vedere că extrasele de manoperă sunt corespunzătoare nivelului al III-lea de salarizare, iar extrasele de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale, la 20 km distanță față de punctul de lucru.

Pentru Capu Câmpului rezultă următoarea situație:

Coeficienți	CC	Catalog	Coeficient de corecție
Coeficient treaptă de salarizare	1,000	1,036	0,9653
Coeficient distanță transport	1,000	1,003	0,9970

CLĂDIRI INDUSTRIALE ȘI EDILITARE

Proprietar: COMUNA CAPU CÂMPULUI

Denumire și adresă obiectiv: DISPENSAR UMAN

Data evaluării: 21.04.2023

Suprafața construită

Sc (mp) = 72,0

Suprafața desfașurat construită

Sdc (mp) = 72,0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Infrastructură							
1	FCBS	72,0	84,0	6.048,0	0,997	0,965	5.820,6
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							

Suprastructură / Structură							
1	TZBOL24PFS	72,0	127,9	9.208,8	0,997	0,965	8,1
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							8,1
Finisaj exterior							
1	FTERM005	50,0	38,8	1.940,0	0,997	0,965	1,8
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							1,86
Finisaj interior							
1	FSUPFS	72,0	292,9	21.088,8	0,997	0,965	20,29
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
4				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							20,29
Instalații electrice							
1	ELNGR	72,0	19,2	1.382,4	0,997	0,965	1,330,4
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							1,330,4
Instalații sanitare							
1	INSTSGRP3S	72,0	37,5	2.700,0	0,997	0,965	2,598,5
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							2,598,5
Obiecte sanitare							
1	LAVWC	Nr. bucăți 2,0	(euro/ansamblu) 332,9	665,8	0,997	0,965	640,8
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
4				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							640,8
Instalații de încălzire							
1	INCELFS	72,0	40,3	2.901,6	0,997	0,965	2.792,5
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							2.792,5
Investiții							
1	INVTL	100,0	79,5	7.950,0	0,997	0,965	7.651,1
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							7.651,1
Terasă							
1				0,0	0,997	0,965	0,0
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							0,0
Finisaj fațadă clădire							
1	FSTROP	50,0	76,9	3.845,0	0,997	0,965	3.700,4
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							3.700,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							55.560,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EUROIMP, LEIMP)							771,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							46.689,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUROIMP, LEIMP)							648,5
TOTAL LEI							930.177

Analiza deprecierei fizice prin metoda vârstă - durată de viață utilă

Deprecierea fizică reprezintă „o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare”. Atunci când se utilizează metoda vârstă - durată de viață, pentru estimarea deprecierei fizice, formula este:

Deprecierea fizică = Vef: DVU x costul de nou

Vârsta efectivă (Vef) reprezintă „vârsta indicată de starea tehnică și de utilitatea unei construcții și se bazează pe raționamentul și interpretarea evaluatorului asupra percepțiilor pieței”. Primul element analizat în estimarea vârstei efective este vârsta cronologică.

Vârsta cronologică reprezintă „numărul de ani care au trecut de la finalizarea construirii clădirii”. Aceasta este fundamentală pentru analiza vârstă - durată de viață, aplicată pentru estimarea deteriorării fizice a componentelor cu durată de viață scurtă și a componentelor cu durată de viață lungă ale unei clădiri.

Durata de viață utilă (DVU) este „perioada de timp în care o construcție sau o componentă a unei construcții poate fi în mod rezonabil considerată că îndeplinește funcția pentru care a fost proiectată”. Conform Glosarului IVS, durata de viață utilă reprezintă „perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate”.

Durata de viață utilă este diferită de durata normală de funcționare, utilizată pentru determinarea amortizării mijloacelor fixe, indicată de H.G. nr.2139/2004 Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe.

În România, ÎNCERC (Institutul de Cercetări în Construcții) a elaborat **Normativul P135/1999 - Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I-a - Construcții**. De asemenea, în vederea determinării corecte a uzurii fizice a clădirilor ce urmau să fie demolate, ÎNCERC a elaborat un ghid tehnic care a fost legiferat prin **HCM nr. 860/1973**. În anexele acestui ghid au fost precizate ponderile costurilor elementelor constructive ale fiecărui subsistem component al unei clădiri, duratele de viață utilă a elementelor de construcții și instalații (tabel prezentat în anexa 3 a cărții *Metoda costurilor segregate*, Șchiopu, 2012).

Aceste informații au permis aprecierea unei durate de viață utilă pentru fiecare dintre subsistemele componente a unei clădiri.

Duratele de viață au fost preluate din Catalogul de costuri III, cap. 6 - "Tabel cu propuneri privind duratele de viață pe subsisteme" (anexe). Aceste durate de viață utilă au fost analizate pe baza informațiilor din anexele HCM nr. 860/1973 și din indicațiile pentru uzurile fizice ale normativului P135/1999.

Duratele de viață au fost preluate din Catalogul de costuri III, cap. 6, "Tabel cu propuneri privind duratele de viață pe subsisteme"

TABEL CU PROPUNERI PRIVIND DURATELE DE VIAȚĂ UTILĂ PE SUBSISTEME

NR. CR.	SISTEM CONSTRUCTIV	SUBSISTEMELE UNEI CLĂDIRI												
		STRUCTURA		FINISAJ		TERASE		SARPANTE+ ÎNVELITORI					INSTALAȚII FUNCȚIONALE	
		INFRASTR.	SUPRASTR.	INTERIOR	FATADE	HIDROZOL**	STR. SUPOR.	TIGLA	LINDAB	TABL. Zn	AZBOCİM	TLCUT/O	ELECTRICE	SANITARE INC. VENT.***
1	BETON-CARAMIDA	100	100	80	60-100	15	60	80	50	40	20	25	35	45
2	BETON-BETON	100	100	70	60-100*	15	60	80	50	40	20	25	35	45
3	BETON-METAL	100	100	70	60-100*	15	60	80	50	40	20	25	35	45
4	BETON LEMN	100	80	50	50	15	60	80	50	40	20	25	35	45

* Duratele de viață utilă a fațadelor: 100 ani pentru simplitate, plăci marmora, 80 ani plăci plăci ceramice, 60 ani finisaje curente cu mortar M50-T, 50 ani-termosistem

** Costul hidroizolației aferente teraselor necirculabile reprezintă 25 % din costul subsistemului și 22% în cazul teraselor circulabile. Terasa circulabilă sau necirculabilă a unei clădiri este un subsistem compus din 2 elemente unul dintre ele cu durată de viață scurtă (hidroizolația) și altul cu durată de viață lungă (betonul de pantă, șapa de egalizare, termoizolația). Deoarece eliminarea infiltrațiilor de apă se face prin refacerea hidroizolației an analizat și determinat cota parte a hidroizolației din total subsistemul terase. Acest procent este de 28% pentru terase necirculabile și 22% în cazul teraselor circulabile.

*** Durata de viață utilă pentru instalația de încălzire cu convectorizatoare este de 35 ani, iar pentru instalația de încălzire cu calorifere din fontă 60 ani

Modul de calcul în ceea ce privește valoarea deprecierei pentru fiecare componență în parte, este după cum urmează:

- i. structura de rezistență: raportul reprezintă numărul de ani de la data edificării și durată de viață care este de 100 ani:
 - $43/100$ multiplicat cu $100 = 43\%$;
 - ii. instalații electrice/sanitare: raportul reprezintă vârsta clădirii și durată de viață care este de 35/45 ani:
 - $43/35$ multiplicat cu $100 = 100\%$ (electrice);
 - $3/45$ multiplicat cu $100 = 10\%$ (sanitare);
 - iii. Finisaje/fațade: raportul reprezintă vârsta clădirii și durată de viață care este de 50 ani:
 - $3/50$ multiplicat cu $100 = 6\%$;
 - iv. Învelitoare: raportul reprezintă numărul de ani de la data montării și durată de viață care este de 50 ani:
 - $3/50$ multiplicat cu $100 = 6\%$;
- În urma aplicării deprecierei pentru fiecare componență în parte

form celor descrise în rândurile de mai sus și în raport de informațiile deținute, situația valorilor este după cum urmează:

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii				
		Sdc (mp) = 72,0		
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată
1	Structură de rezistență			
2	Finisaj	14.683,2	43%	8.369,4
3	Instalații electrice	22.163,0	6%	20.833,2
4	Instalații sanitare	1.330,4	100%	0,0
5	Instalații de încălzire	3.239,3	10%	2.915,3
6	Învelișuri și terase	2.792,5	10%	2.513,3
7	Fațadă	7.651,1	6%	7.192,0
		3.700,4	6%	3.478,4
	Total cost cu tva (Euro)	55.560,0		45.301,7
	Total cost cu tva (Euro/mp)	771,7		629,2
	Total cost fără tva (Euro)	46.889,0		38.068,7
	Total cost fără tva (Euro/mp)	648,5		528,7
	TOTAL VALOARE LEI	230.177		187.680

Scopul abordării este stabilirea valorii costului net al construcției (CIN) proprietății apoi prin reconsiderare față de durata economică se calculează valoarea anuală de recuperare a investiției. Ținând cont de utilitatea construcției, proprietarul/administratorul poate decide concesionarea acesteia la o valoare de recuperare. În unele cazuri există limitări impuse de legislație, articolul 17 din LEGEA nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente".

Datorită lipsei datelor relevante privind concesiuni/îchirieri asemănătoare în comuna Capu Câmpului, evaluatorul a aplicat următorul raționament: s-a stabilit costul de înlocuire net al construcțiilor (CIN) apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul de pornire/minim în cazul concesionării proprietății.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea CIN a construcției, care să reflecte aproximativ costul de înlocuire real, se stabilește costul de înlocuire brut (de nou) apoi se scad sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională și depreciere economică (externă). Aflarea costului de nou (CIB) s-a realizat prin estimarea costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin catalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" corectate cu un coeficient de corectie "zonal" preluat de evaluator din devizele de lucrări cunoscute de acesta la data evaluării.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitate, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul, prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare/metoda, scopului și utilizării evaluării; adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor/informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate, precum și în abordările în evaluare utilizate, în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare;

Având în vedere, rezultatele obținute prin aplicarea comparației directe, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării sale, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, concluzia asupra valorii de concesiune a proprietății imobiliare descrise, este:

INDICAȚII ASUPRA VALORII PROPRIETĂȚII	
REDEVENȚĂ ANUALĂ CONCESIUNE	7.500 lei
REDEVENȚĂ LUNARĂ CONCESIUNE	625 lei

Întocmit - evaluator EPI,
Matei ~~Ar~~ Gabriela

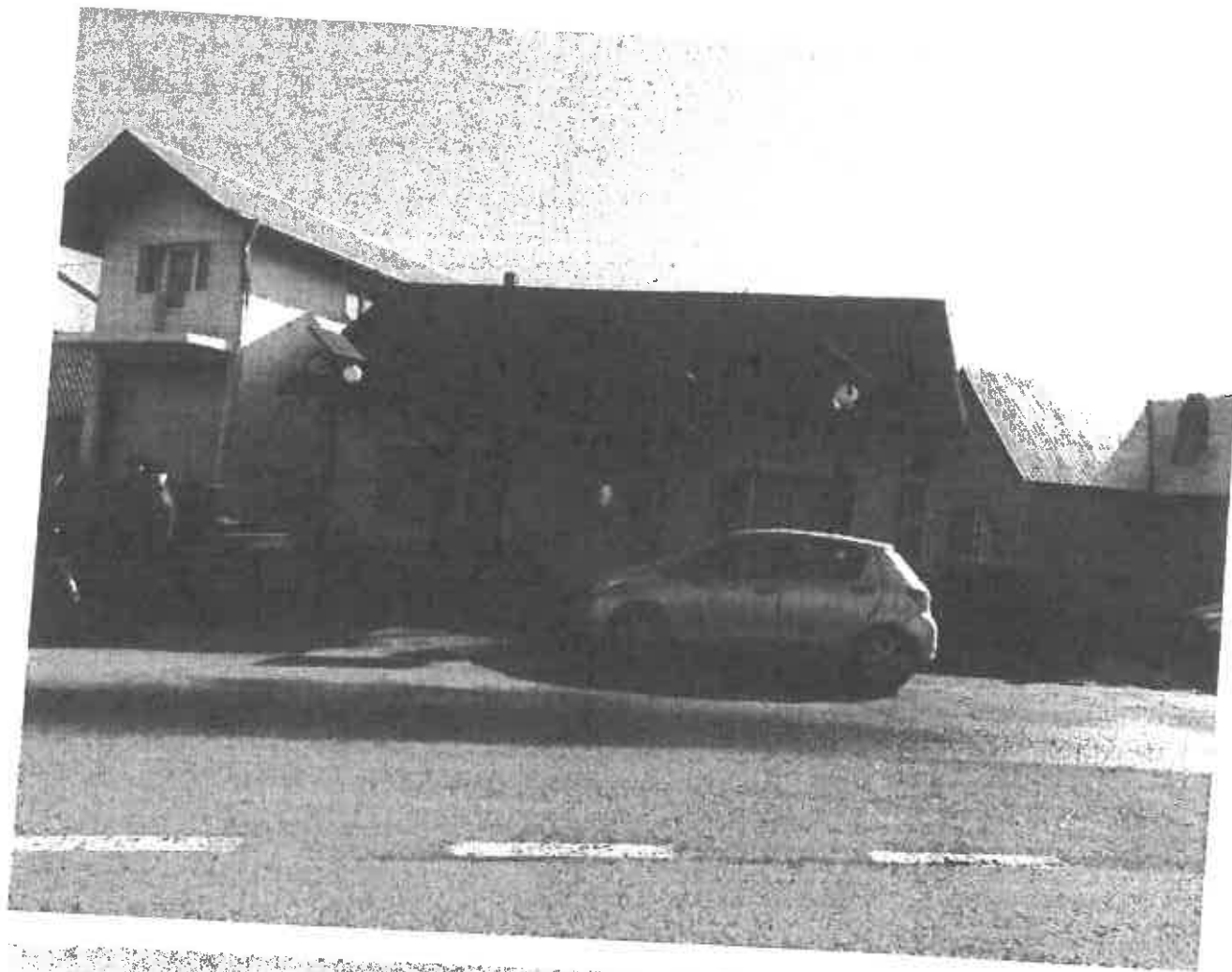
21.04.2023

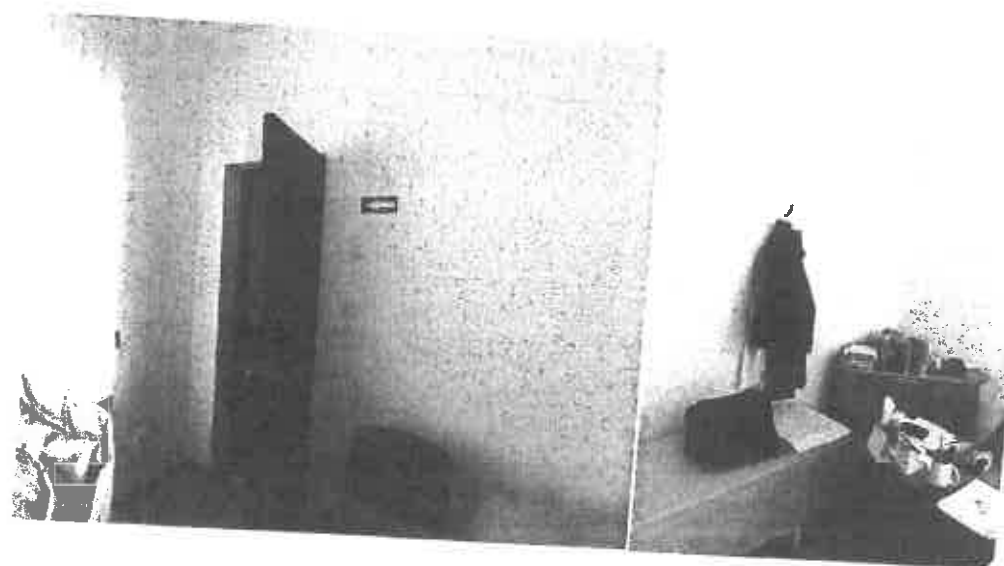
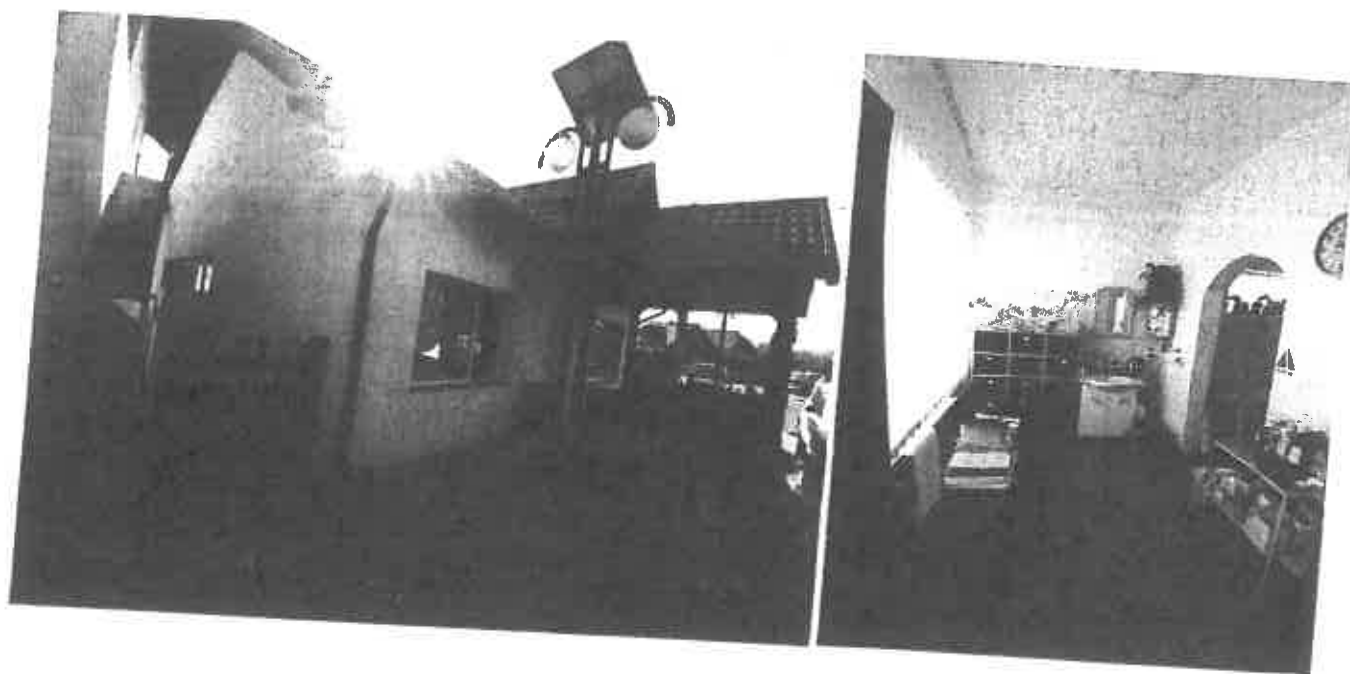
VI. ANEXE

ANEXA 1 – Fotografii ale bunului evaluat

ANEXA 2 - Acte de proprietate

ANEXA 3 – Documentatie cadastrală







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 31206 Capu Câmpului

Nr. cerere	3093
Ziua	08
Luna	02
Anul	2023
Cod verificare	100127741866

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Capu Câmpului, Jud. Suceava

Nr. CF vechi: 488
Nr. cadastral vechi: 182

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31206	298	Teren împrejmuit; neimprejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31206-C1	Loc. Capu Câmpului, Jud. Suceava	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 72 mp; S. construită desfasurată: 72 mp; dispensar uman, construit în anul 1980, 1 niv. cu sup. constr. la sol de 72 mp. și desf. de 72 mp.
A1.6	31206-C6	Loc. Capu Câmpului, Jud. Suceava	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 2 mp; S. construită desfasurată: 2 mp; WC, construit în anul 1980.
A1.7	31206-C7	Loc. Capu Câmpului, Jud. Suceava	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 44 mp; S. construită desfasurată: 88 mp; anexa (remiza P.S.I.), constr. în anul 2001, P+1, cu sup. constr. la sol de 44 mp. și sup. desf. de 88 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1161 / 28/02/2008		
Sentința Civilă nr. 1541, din 14/11/2007 emis de Judecătoria Gura Humorului;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1 1) COMUNA CAPU CAMPULUI, Domeniul Privat	A1, A1.1, A1.6
8871 / 03/08/2018		
Act Administrativ nr. HCL 23, din 30/08/2006 emis de COMUNA CAPU CAMPULUI;		
B2	se notează apartenența imobilului cu nr cad 31206 la domeniul privat al comunei Capu Câmpului.	A1, A1.1, A1.6
6761 / 22/04/2019		
Act Administrativ nr. 2486, din 18/04/2019 emis de Primăria com. Capu Câmpului;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) COMUNA CAPU CAMPULUI, CIF: 16031763	A1.7

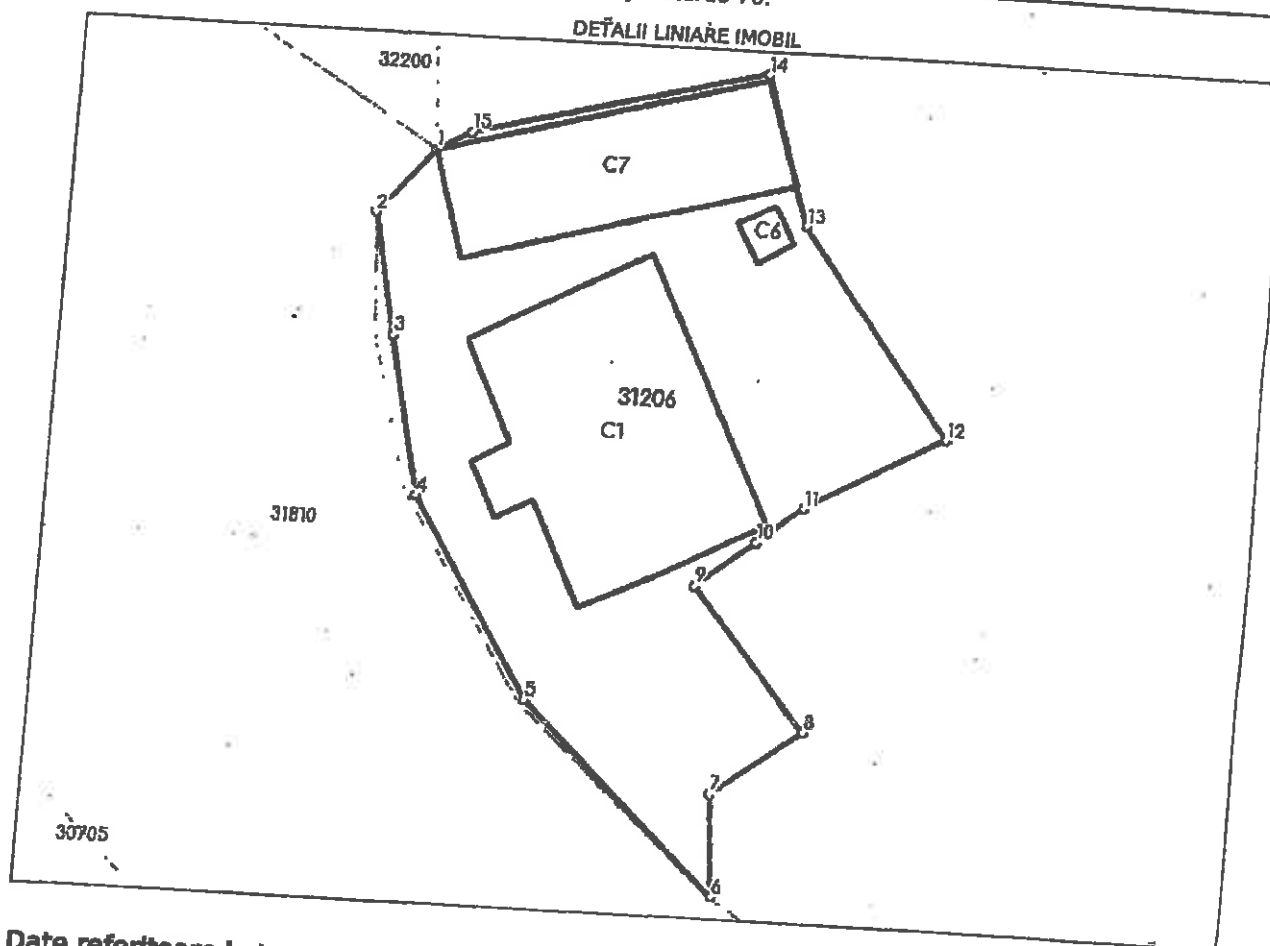
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31206	298	neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	298	-	-	182-1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31206-C1	construcții industriale și edilitare	72	Cu acte	S. construită la sol: 72 mp; S. construită desfășurată: 72 mp; dispensar uman, construit în anul 1980, 1 niv. cu sup. constr. la sol de 72 mp. și desf. de 72 mp.
A1.2	31206-C2	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	stație autobuz
A1.3	31206-C3	construcții anexa	-	Cu acte	magazie
A1.4	31206-C4	construcții anexa	-	Cu acte	anexa
A1.5	31206-C5	construcții anexa	-	Cu acte	anexa
A1.6	31206-C6	construcții anexa	2	Cu acte	S. construită la sol: 2 mp; S. construită desfășurată: 2 mp; WC, construit în anul 1980.
A1.7	31206-C7	construcții industriale și edilitare	44	Cu acte	S. construită la sol: 44 mp; S. construită desfășurată: 88 mp; anexa (remiza P.S.I.), constr. în anul 2001, P+1, cu sup. constr. la sol de 44 mp. și sup. desf. de 88 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	2.926
2	3	4.266
3	4	5.559
4	5	8.034
5	6	9.347
6	7	3.481
7	8	3.755
8	9	6.332
9	10	2.524
10	11	1.982
11	12	5.399
12	13	8.867
13	14	5.435
14	15	10.269
15	1	1.361

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
08/02/2023, 12:52

COMUNA CAPU CAMPULUI

FISA MIJLOCULUI FIX

Nr. inventar: 615
Nr. documentului de provenienta: 24
Valoarea de inventar: 187.638.14
Valoarea amortizata: 142.802.89

Denumirea mijlocului fix si caracteristicile tehnice:

DISPENSAR UMAN

Detalii:

Cont contabil: 212.4.1 - Constructii - Domeniul Privat al UAT - Amortizabile

21.04.2023

Grupa:
1.6.2 Constructii pentru invatamant; stiinta; cultura si arta;
ocrotirea sanatatii; asistenta sociala; cultura fizica si agrement in
afara de:

Codul de clasificare: 1.6.2

Data darii in folosinta: 01.01.1965

Anul: 1965

Luna: Ianuarie

Data amortizarii complete: 01.01.2025

Anul: 2025

Luna: Ianuarie

Durata normala de functionare: 720 luni

Cota de amortizare: 1,67 %

Documentul (data, felul, nr.)	Operatiune	Buc.	Pret	Valoare	Observatii
2	3	4	5	6	7
Preluare Stocuri Initiale 24/01.01.2020	Intrare in gestiune	1.00	142,571.19	142,571.19	COMUNA CAPU CAMPULUI
Preluare Stocuri Initiale 24/01.01.2020	Ramas de amortizat la data 01.01.2020	1.00	142,571.19	142,571.19	COMUNA CAPU CAMPULUI
	Inregistrare amortizare aferenta anilor 1965 - 2018	1.00	16,126.08	16,126.08	
	Inregistrare amortizare aferenta anului 2019	1.00	2,376.18	2,376.18	
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 31.01.2020
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 29.02.2020
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 31.03.2020
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 30.04.2020
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 31.05.2020
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 30.06.2020
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.81	2,067.81	Amortizare lunara la data 31.07.2020
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 31.08.2020
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.81	2,067.81	Amortizare lunara la data 30.09.2020
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 31.10.2020
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.81	2,067.81	Amortizare lunara la data 30.11.2020
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 31.12.2020
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.81	2,067.81	Amortizare lunara la data 31.01.2021
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 28.02.2021
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.81	2,067.81	Amortizare lunara la data 31.03.2021
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 30.04.2021
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.81	2,067.81	Amortizare lunara la data 31.05.2021
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 30.06.2021
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.81	2,067.81	Amortizare lunara la data 31.07.2021
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 31.08.2021
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.81	2,067.81	Amortizare lunara la data 30.09.2021
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 31.10.2021
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.81	2,067.81	Amortizare lunara la data 30.11.2021
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 31.12.2021
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.81	2,067.81	Amortizare lunara la data 31.01.2022
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 28.02.2022
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.81	2,067.81	Amortizare lunara la data 31.03.2022
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 30.04.2022
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.81	2,067.81	Amortizare lunara la data 31.05.2022
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 30.06.2022
Nota de Transfer intre Gestiuni 5/28.09.2022	Transfer intre gestiuni	1.00	2,067.81	2,067.81	Amortizare lunara la data 31.07.2022
		1.00	142,571.19	142,571.19	Transfer de la gestiunea "PRIVAT" la gestiunea "PUBLIC" a gestionarului "COSTIUG ELENA" la gestiunea "PUBLIC" a gestionarului "POSCOLIVA ALINA"

2	3	4	5	6	7
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.82	2,067.82	Amortizare lunara la data 30.09.2022
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,067.81	2,067.81	Amortizare lunara la data 31.10.2022
Valoare consumata la 31.10.2022	Reevaluare 31.10.2022	1.00	137,424.37	137,424.37	Reevaluare:31.10.2022
Dif. reevaluare la 31.10.2022	Reevaluare 31.10.2022	1.00	44,966.95	44,966.95	Reevaluare:31.10.2022, Coef: 1,3154
Dif. af. duratei normale consum.	Reevaluare 31.10.2022	1.00	43,343.64	43,343.64	Reevaluare:31.10.2022
Dif. af. duratei normale ramasa	Reevaluare 31.10.2022	1.00	1,623.31	1,623.31	Reevaluare:31.10.2022
Valoare ramasa la 31.10.2022	Reevaluare 31.10.2022	1.00	5,146.82	5,146.82	Reevaluare:31.10.2022
De amortizat la 01.11.2022	Reevaluare 31.10.2022	1.00	6,770.13	6,770.13	Reevaluare:31.10.2022
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,130.25	2,130.25	Amortizare lunara la data 30.11.2022
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,130.25	2,130.25	Amortizare lunara la data 31.12.2022
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,130.25	2,130.25	Amortizare lunara la data 31.01.2023
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,130.25	2,130.25	Amortizare lunara la data 28.02.2023
Amortizare lunara	Amortizare lunara	1.00	2,130.25	2,130.25	Amortizare lunara la data 31.03.2023

PLAN DE EVACUARE A PERSOANELOR/BUNURILOR

INCALZIRE/INCENDIU

Anexa 2

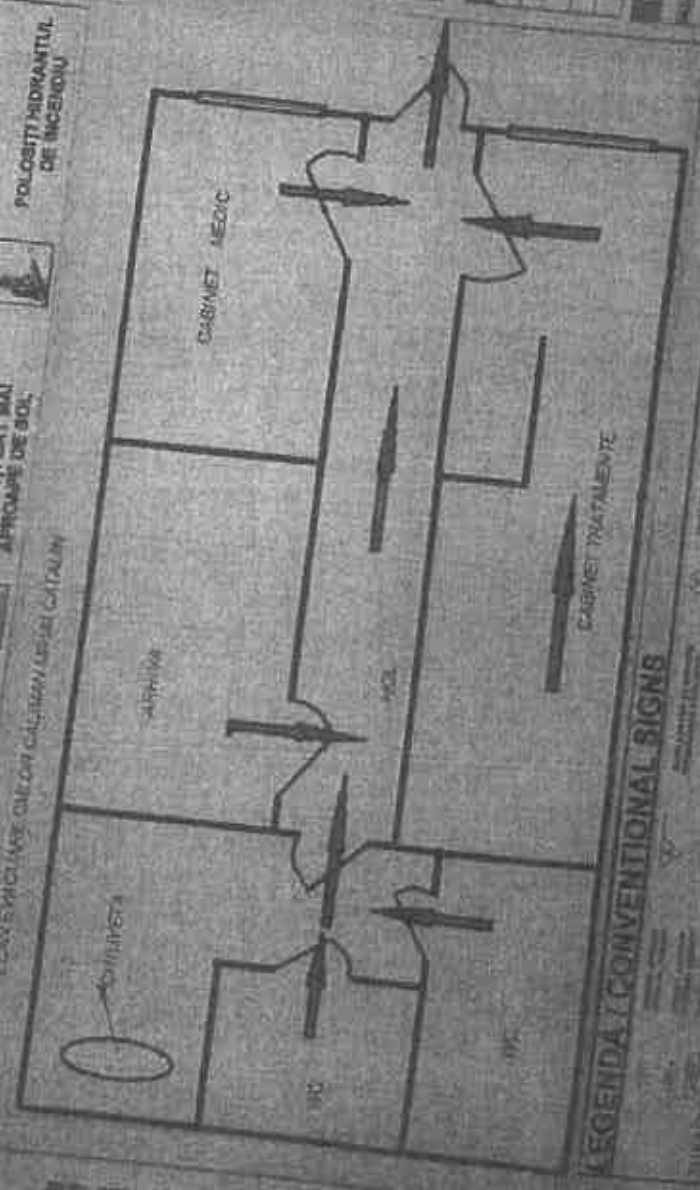
EVACUARE

IMPLANT INCENDIAR DE EVACUARE
 IMPLANT INCENDIAR DE EVACUARE
 IMPLANT INCENDIAR DE EVACUARE

PASTRATIE CALDUL
 AMPLIFICATOR INCENDIAR
 AMPLIFICATOR INCENDIAR

ATACATI FOCUL
CU STINGATOARE
 IN MEDIU DE FUM
RESPIRATI CÂT MAI
APROPIAT DE SOL

INCENDIUL SAU
INTERRUPTOR
 POZITII HIDRANTUL
DE INCENDIU



LEGENDA / CONVENTIONAL SIGNS

SIMBOLUL de incendiu
 SIMBOLUL de incendiu
 SIMBOLUL de incendiu

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

CONTRACT DE CONCESIUNE

încheiat astăzi,, la

1. Părțile contractante

1.1. Consiliul local al comunei Capu Câmpului, județul Suceava , cu sediul în Capu Câmpului, str. Principală nr. 428 , reprezentat prin Bîrsan Marcela-Elena având funcția de PRIMAR , în calitate de concedent,

și

1.2. Dr. Mihai Cătălin-Căliman (domiciliat în oraș Gura Humorului, str. Avram Iancu nr.9 , județul Suceava, CNP 1630614332141) medicul titular al Cabinetului Medical Individual de Medicină de Familie, cu sediul social în loc. Capu Câmpului , înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale partea I sub nr.108714 din 19.03.2001, cod fiscal 19255862 din 01.01.2007, având contul deschis la Raiffeisen Bank, în calitate de concesionar, au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului (bunul imobil dispensar) în care funcționează cabinetul medical CMI de Medicină de Familie Dr. Mihai-Cătălin Căliman , situat în localitatea Capu Câmpului , județul Suceava , format din trei încăperi în suprafața totală de 72 m², identificată prin numărul cadastral 31206- C1 înscris în cartea funciară CF 31206 Capu Câmpului.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de 30 iunie 2023 care va constitui anexa nr. 1 la contractul de concesiune.

2.3. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

3. Termenul

3.1. Dura concesiunii este de 10 ani, începând de la data încheierii contractului de concesiune.

4. Redevența

4.1. Redevența este de 7500 lei/ an pentru spațiul concesionnat, sumă care se va indexa anual cu rata inflației .

4.2. Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. RO93TREZ59421A300530XXXX deschis la Trezoreria Gura Humorului ;

- contul concesionarului nr. , deschis la Banca

4.3. Plata redevenței se va face în două tranșe egale, astfel :

- tranșa I(pentru perioada 1 ianuarie- 30 iunie) până la data de 31 martie a fiecărui an ;

- tranșa II (pentru perioada 1 iulie- 31 decembrie) până la data de 30 septembrie a fiecărui an.

4.4. Plata integrală a redevenței pentru anul 2023 se va face până la data de 31 decembrie 2023.

4.5. Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.3 și 4.4 dă dreptul concedentului să pretindă penalități . conform normelor legale în vigoare.

4.6. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții:

- verificarea se va face de către persoane desemnate în acest scop de către concedent

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

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

6.1.5. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de 375 lei, reprezentând o cotă-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

6.1.6. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

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

6.1.8. Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări ale Ministerului Sănătății, specifice sistemului sanitar (acordarea de asistență medicală de specialitate anumitor categorii de pacienți, etc), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătății.

6.1.9. Concesionarul are obligația de a asigura plata tuturor cheltuielilor cu utilitățile de care beneficiază spațiul concesionat (apă, canalizare, energie electrică, telefon, salubritate, gaz, etc.)

6.2. Obligațiile concedentului

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

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

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

7. Modificarea contractului

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

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

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

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

8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;
- g) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- h) în cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfășoară activitate medicală.

9. Răspunderea contractuală

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

10. Forța majoră

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

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 24 ore de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 24 de ore de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11. Notificări

11.2. 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.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

13.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele , care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

**Secretar general al comunei,
Timiș Elena**

PROCES-VERBAL
Încheiat astăzi

I. Părți

Între:

1. Cabinetul Medical Individual de Medicină de Familie , cu sediul social în loc. Capu Câmpului , județul Suceava , înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale partea I sub nr.108714 din 19.03.2001, cod fiscal 19255862 din 01.01.2007, reprezentat prin Dr. Mihai-Cătălin Căliman, în calitate de primitor,

și

2. Consiliul local al comunei Capu Câmpului, județul Suceava , cu sediul în Capu Câmpului, str. Principală nr. 428 , prin reprezentant legal Bîrsan Marcela-Elena având funcția de PRIMAR, în calitate de predător.

II. Obiectul procesului-verbal

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și, respectiv, primirea următorului spațiu: dispensar amplasat în intravilan Capu Câmpului, compus din trei încăperi , în suprafață totală de 72 mp., construcție identificată prin nr. cadastral 31206-C1 înscris în cartea funciară CF 31206, proprietate privată a comunei Capu Câmpului.

<i>Predător,</i>	<i>Primitor,</i>
.....	