



Consiliul Local al municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080

telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

e-mail: office@primariaslatina.ro site: www.primariaslatina.ro

Nr.180/27.05.2026

HOTĂRÂRE

Referitoare la: vânzarea prin licitație publică cu strigare a spațiului aflat la parterul imobilului Dispensar medical nr. 1, din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLATINA, întrunit în ședința ordinară din data de 27.05.2026.

Având în vedere:

- referatul de propunere nr. 54865/25.05.2026 întocmit de către Direcția Generală Administrarea Patrimoniului - Compartimentul Evidența Domeniului Public și Privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Slatina;
- inițiativa Primarului municipiului Slatina prin referatul de aprobare nr.54866/25.05.2026;
- raportul de specialitate nr. 54891/25.05.2026 întocmit de către Direcția Generală Juridică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Slatina;
- raportul de specialitate nr. 54941/25.05.2026 întocmit de către Direcția Generală Economică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Slatina;

În conformitate cu prevederile:

- Constituției României;
- art. 3 alin. (2), art. 57 alin. (4) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 363 alin.(4), (5), (6²) și alin. (8) coroborate cu prevederile art.334-346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical;
- Hotărârii Consiliului Local al municipiului Slatina nr. 130/02.06.2020 privind inventarul actualizat al domeniului privat unde figurează înscris imobilul situat pe str. Grădiniței nr. 5 din municipiul Slatina, anexa nr. 2, poziția nr. 28;
- raportului de evaluare nr. REVED1/17.06.2023 înregistrat la Primăria municipiului Slatina sub nr. nr. 5686/20.06.2023, elaborat de către evaluator autorizat atestat ANEVAR — Vasile Enoiu;
- extrasul de Carte Funciară nr. 53789-C1-U16, având nr. cadastral 53789-C1-U16;
- adresei nr. 41682/21.04.2026 transmisă de către doamna Nistor Claudia Sabina în calitate de reprezentant al Cabinetului Medical Individual "Nistor Claudia Sabina" prin care solicită cumpărarea spațiului cu destinația de cabinet medical situat pe str. Grădiniței nr. 5;
- actului de dezlipire nr. 1691/31.08.2007;
- avizului comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slatina;
- avizului comisiei buget finanțe din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slatina;

În temeiul prevederilor art. 5 lit.dd), art. 129 alin.(2), lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136 alin. (1), coroborate cu prevederile art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. g), art. 197 și art. 199 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a spațiului medical situat la parterul imobilului Dispensar medical nr. 1, din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5, în suprafață utilă de 11,07 mp, împreună cu cota indiviză de teren de 7,79 mp precum și suprafața de 29,10 mp reprezentând cote părți comune, ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, identificat cu nr. cadastral 35789-C1-U16.

(2) Spațiul medical identificat potrivit alin. 1 se vinde pentru desfășurarea de activități medicale și/sau conexe actului medical, iar destinația acestuia nu poate fi schimbată.

Art.2. Se însușește raportul de evaluare nr. REVED1/17.06.2023, înregistrat la Primăria municipiului Slatina sub nr. 5686/20.06.2023, întocmit de către evaluator autorizat atestat ANEVAR-Vasile Enoiu, potrivit căruia spațiul situat la parterul imobilului Dispensar medical nr. 1 situat pe str. Grădiniței nr. 5, în suprafață utilă de 11,07 mp, împreună cu cotă indiviză de teren de 7,79 și cota părți comune în suprafață de 29,10 mp, identificat cu nr. cadastral 53789/C1-U16, ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina a fost evaluat la prețul de 5000 euro, echivalentul a 25000 lei, la cursul de schimb leu/euro comunicat de BNR la data evaluării, anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul minim de pornire a licitației pentru spațiul situat la parterul imobilului situat pe Grădiniței nr. 5, în suprafață utilă de 11,07 mp, împreună cu cotă indiviză de teren de 7,79 mp precum și cote părți comune în suprafață de 29,10 mp ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, identificat conform art. 1 din prezenta hotărâre, de 5000 euro echivalentul a 25000 lei, la cursul de schimb leu/euro comunicat de BNR la data evaluării la care se adaugă TVA conform legislației în vigoare la data plății.

Art. 4. (1) Prețul de vânzare adjudecat la licitație, va fi achitat de cumpărător în funcție de obtinerea acestuia prezentată la licitație în oferta de preț, în una din variantele:

a) - integral, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică, plata urmând a se face în lei, în funcție de raportul leu /euro comunicat de B.N.R. la data plății.

b) - în rate lunare, în următoarele condiții:

- avans minim 15 % din valoarea adjudecată la licitație, care se va achita la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică;

- diferența de 85% în rate lunare egale, în termen de cinci ani de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică, începând cu luna următoare celei în care s-a încheiat contractul, termenul scadent fiind data de 30 a lunii, plata urmând a se face în lei, în funcție de raportul leu /euro comunicat de B.N.R. la data plății.

- cumpărătorului i se va percepe o dobândă anuală cel puțin egală cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene.

(2) Cumpărătorul are posibilitatea de a opta pentru un termen mai mic de plată sau pentru achitarea anticipată;

(3) În cazul în care cumpărătorul nu plătește la scadență 4 rate sau nu respectă clauzele contractuale, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate.

(4) În situația prevăzută la alin. (3), imobilul reintră în proprietatea privată a municipiului Slatina, în condițiile legii, iar sumele înaintate de cumpărător vor fi restituite, fără dobânda aferentă acestora.

(5) Pentru neplata la termen a obligațiilor de plată se percep accesorii în conformitate cu prevederile codului de procedură fiscală în vigoare la data plății.

(6) Cumpărătorul este obligat să constituie în favoarea vânzătorului o ipotecă asupra imobilului care face obiectul vânzării, până la achitarea în totalitate a bunului cumpărat.

(7) Cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare în ceea ce privește efectuarea măsurătorilor cadastrale și intabularea dreptului de proprietate, înscrierea ipotecii precum și cheltuielile legate de încheierea actului de vânzare - cumpărare: costurile propriu-zise ale actului, taxa de timbru și de autentificare, onorariul notarial, de publicitate imobiliara, se vor suporta de cumpărător.

Art. 5. (1) Contractul de vânzare-cumpărare a spațiului medical se încheie în termen de maximum 15 zile de la data încheierii procedurii de soluționare a contestațiilor.

(2) Primarul municipiului Slatina, va semna la notarul public, contractul de vânzare - cumpărare ce se va încheia în forma autentică, cu castigatorul licitației.

Art. 6. Primăria municipiului Slatina-Direcția Generală Administrarea Patrimoniului va proceda la:

- a) - publicarea anuntului licitației publice, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală;
- b) - primirea raportului Comisiei de evaluare a ofertelor, anunțarea atât a ofertantului câștigător, cât și a celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, în termenele stabilite de lege și organizarea unei noi licitații, după caz;
- c) - primirea solicitărilor ofertanților respinși privind eliberarea unei copii după procesul-verbal de evaluare a ofertelor și transmiterea acestuia în termenul prevăzut de lege;
- d) - primirea contestațiilor împotriva licitației și întreprinderea tuturor demersurilor necesare în vederea soluționării acestora, în termenele prevăzute de lege.

Art. 7. Se aprobă caietul de sarcini, anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. Se aprobă documentația de atribuire potrivit anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, ce cuprinde:

- a) - informații generale privind autoritatea contractantă;
- b) - instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație;
- c) - instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- d) - informații privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- e) - instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- f) - informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Art. 9. Anexele nr. 1-3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 10. Primarul municipiului Slatina, Direcția Generală Administrarea Patrimoniului și Direcția Generală Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 11. Compartimentul Administrație Publică Locală, Acte Administrative, Arhivă va aduce prezenta hotărâre la cunoștință publică pe pagina de internet a Primăriei municipiului Slatina și va asigura comunicarea acesteia la:

- Instituția Prefectului - Județul Olt;
- Primarului municipiului Slatina;
- Direcția Generală Administrarea Patrimoniului;
- Direcția Generală Economică;
- Direcția Arhitect Șef-Serviciul Urbanism.



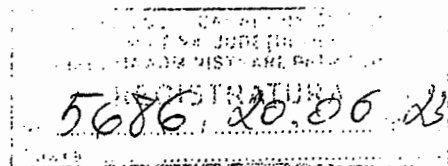
Contrasemnează,
Secretar general al municipiului Slatina
Mihai - Ion IDIȚA

Hotărârea a fost adoptată cu 20 voturi „PENTRU”.

- 20 - consilieri prezenți**
- 1 - consilier absent**
- 21 - consilieri în funcție.**

ANEXA NR. 1 LA HCL nr. 180/27.05.2026

Inregistrare ieșire la evaluator: Nr.REVED1/17.06.2023



RAPORT DE EVALUARE

proprietățile imobiliare Spațiul 2 parter, din cadrul imobilului Dispensar medical nr.1
situat în Municipiul Slatina, strada Grădiniței nr.5, județul Olt

Proprietar: Municipiul Slatina

având sediul social pe strada Mihail Kogălniceanu nr.1, Municipiul Slatina, județul Olt

Client: Consiliul Local al Municipiului Slatina – Direcția Administrare Patrimoniu,
având sediul social în Municipiul Slatina, strada Unirii nr.2B, județul Olt

Utilizator: Municipiului Slatina,

având sediul social pe strada Mihail Kogălniceanu nr.1, Municipiul Slatina, județul Olt

Valoare de piață: 5.000 EUR echivalent 25.000 LEI (Spațiul 2 parter)



Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietățile imobiliare – Spațiul 2 parter din cadrul imobilului Dispensar medical nr.1 - situat în Municipiul Slatina, strada Grădiniței nr.5, județul Olt, număr cadastral 1706/3, proprietatea Consiliul Local Slatina (Municipiul Slatina), CIF: 4394811, descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport este estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, menționate mai sus în vederea vânzării.

Valoarea proprietăților imobiliare a fost determinată, în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul, pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) ediția a șasesprezecea, 2022.

Opinia evaluatorului în urma aplicării metodei de evaluare, este că **valoarea de piață** a proprietății imobiliare este:

Valoare de piață: 5.000 EUR echivalent 25.000 LEI (Spațiul 2 parter)

Opinia mea a fost exprimată, ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în acesta. Raportul de evaluare a fost cu atenție întocmit, în baza informațiilor deținute de noi sau puse la dispoziție de dumneavoastră.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare la data evaluării.

Vă mulțumesc, pentru oportunitatea oferită, de a elabora acest raport!

Vasile ENOIU
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR
Legitimatie Nr. 12468 / 2023



Sinteza raportului

Numele clientului	Consiliul Local al Municipiului Slatina – Direcția Administrare Patrimoniu		
Data evaluării	29.05.2023		
Tipul proprietatii (rezidential, comercial, industrial, spatiu de depozitare, spatiu de birouri, etc)	Spațiul 2 parter din cadrul imobilului Dispensar medical nr.1		
Adresa proprietății	Strada Grădiniței nr.5, Municipiul Slatina, jud. Olt		
Proprietar	Municipiul Slatina, CIF: 4394811		
Numere cadastrale	1706/3		
Număr Carte Funciară	12828		
Lista actelor de proprietate Pentru constructii noi, să existe: Certificat de urbanism, Autorizație de construire; Proces verbal la terminarea lucrărilor.	Act de dezlipire nr.1691, din 31.08.2007, emis de BNP Constantinescu Veronica Hotărâre nr.56/20.08.2004, emisă de Consiliul Local Slatina Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Slatina Documentația cadastrală: lipsă (neprezentată expertului evaluator)		
Utilizarea actuală a imobilelor	Neutilizat (a fost utilizate ca și cabinet medical)		
Cea mai bună utilizare	Cabinet medical		
Ocupanți:	Proprietar: <input type="checkbox"/>	Chiriaș: <input type="checkbox"/>	Liber: <input checked="" type="checkbox"/>
	Spațiul 2 parter	Au: 11,07 mp, Ac: 13,6 mp	
	Teren	7,79 mp teren aferent în indiviziune	
	Cote părți comune	29,10 mp, cotă indiviză din spațiile de folosință comună	
Descrierea zonei și a amplasamentului Se vor urmări eventuale mențiuni referitoare la posibile contaminări existente în zonă. De ex. amplasarea în vecinătatea gropilor de gunoi, a instalațiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau în zone cu poluare recunoscută și declarată în mod oficial.	<p>Zona de jos a Municipiului Slatina</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: <ul style="list-style-type: none"> - Strada Nicolae Titulescu - Strada Lipscanii - Strada Dinu Lipatti - Strada Frații Buzești ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu una sau mai multe benzi pe sens ▪ Mijloace de transport <ul style="list-style-type: none"> - Autobuze - Taxi <p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier rezidențial de blocuri de locuințe, case de locuit, zona administrativă și zonă comercială <p>În zonă se află</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine comerciale la parterul blocurilor de locuințe, suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, supermarket Kaufland, piața agroalimentară Frații Buzești 		

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unități de învățământ: grădiniță, școală generală, colegiu național ▪ Unități medicale: cabinete medicale private ▪ Sedii de bănci: BCR SA, Raiffeisen SA, CEC BANK SA, BANCA TRANSILVANIA SA <p>Utilități edilitare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă ▪ Rețea urbană de apă: existentă ▪ Rețea de termoficare: inexistentă ▪ Rețea urbană de gaze: existentă ▪ Rețea urbană de canalizare: existentă 	
Anul construirii (anul PIF) / renovării / consolidării ulterioare	1986	
Tip construcție (structura)	Beton armat cu închideri interioare și exterioare de cărămidă tip BCA	
Descriere clădire / cladiri (inclusiv instalații aferente, finisajele construcției, gradul de depreciere)	<p>Construcția are P+1E nivele</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: stâlpi, grinzi și diafragme de beton ▪ Închideri perimetrice: plăci de beton și cărămidă tip BCA ▪ Acoperiș: terasă hidroizolantă de carton bituminat ▪ Aspect exterior: bun ▪ Aspect interior: satisfăcător ▪ Gradul de depreciere considerat normal ▪ Utilități edilitare existente: gaze, apă, canalizare, energie electrică 	
	Instalații și dotări electrice	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalație veche, dela data PIF ▪ Cu corpuri fluorescene normale
	Instalații și dotări încălzire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu
	Instalații și dotări alimentare cu apă	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului ▪ Instalații vechi, dela data PIF
	Instalații și alimentare cu gaze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului ▪ Instalații vechi, dela data PIF, în construcție, nu în spațiile de evaluat
	Canalizare	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La rețeaua orașului ▪ Instalațiile sunt vechi, dela data PIF
In cazul cladirilor in curs de executie: - gradul de finalizare a constructiei. - valoarea costurilor de finalizare a constructiei	Nu este cazul	
Descriere teren	Deschidere la strada	neprecizată
Accesul catre proprietate: Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate;	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele

Utilitati edilitare existente pe proprietate. Distanța față de utilități.	Tip rețele / instalatii		Distanța
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/>	În proprietate
	Încălzire	<input type="checkbox"/>	nu
	Alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/>	În proprietate
	Alimentare cu gaze	<input checked="" type="checkbox"/>	În construcție, nu în spațiile de evaluat
Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>	În proprietate	
Abateri de la cartea funciară:	Necunoscute de evaluator, conform documentelor prezentate		
Există modificări interioare / de (re) compartimentare, efectuate fără autorizație de construire / demolare	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU		
Există pe proprietate construcții efectuate fără autorizare de construire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU Costul de demolare al acestora este de LEI EUR		
Observații / mențiuni privind existența unor drepturi ale unor terți asupra imobilului (suprafață, uzufruct, uz / abitație, folosință, servitute)	Nu este cazul		
Concluzie privind imobilul evaluat Se va avea în vedere dacă clădirea este inclusă în lista construcțiilor ce prezintă risc major la acțiuni de natură seismică; dacă clădirea face parte din lista monumentelor istorice sau a clădirilor de patrimoniu - liste elaborate de autoritățile centrale și/ sau locale competente.	Imobilul în care este situată proprietatea de evaluat nu este inclus în lista construcțiilor ce prezintă risc major la acțiuni de natură seismică și nici în lista monumentelor istorice sau a clădirilor de patrimoniu		
Abordări în evaluare:	1) Abordarea prin piață 2) Abordarea prin venit 3) Abordarea prin cost		
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ (valoarea nu este influențată de TVA)			
- valoare Spațiul 2 parter	25.000 LEI		5.000 EUR
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4,958		

Vasile ENOIU
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR
Legitimatie Nr. 12468 / 2023



ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr.REVED1/17.06.2023
---------------------------	----------------------

1. EVALUATOR	
Evaluator Autorizat	Vasile ENOIU
Legitimatie ANEVAR	Nr. 12468 / 2023
Asigurare profesională nivel de acoperire/an	10.000 EUR / 2023

2. CLIENT	Persoană juridică: Consiliul Local al Municipiului Slatina – Direcția Administrare Patrimoniu
	Date identificare client Sediul: strada Unirii nr.2B, Municipiul Slatina, județul Olt Telefon: 0249 416 420
	DESTINATARUL RAPORTULUI Municipiul Slatina/Consiliul Local Slatina

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Spațiul 2 parter, situat la parterul construcției cu P+1E
	Proprietar Persoană juridică: Municipiul Slatina, CIF: 4394811
	Adresa proprietății Municipiul Slatina, Strada Grădiniței nr.5, județul Olt

4. OPINIA ASUPRA VALORII: VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Spațiul 2 parter 5.000 EUR echivalent 25.000 LEI
---	---

Vasile ENOIU
 Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI
 Membru titular ANEVAR
 Legitimatie Nr. 12468 / 2023

SA



TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	
TIPUL VALORII ESTIMATE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vânzare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	29.05.2023
5. CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EUR = 4,958 LEI
DATA INSPECȚIEI	Inspecția a fost efectuată la data de 29.05.2023, de către evaluator autorizat Vasile ENOIU, în prezența reprezentantului clientului/propietarului, doamna Voichița ȘORCOATĂ

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Dobândirea: Temei legal: Act de dezlipire nr.1691, din 31.08.2007, emis de BNP Constantinescu Veronica Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Slatina Extras de carte funciară vechi, din data de 24.05.2006 În ANEXA este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății Dreptul de proprietate: Deplin Cartea Funciară veche, nu a fost prezentată Număr cadastral: 1706/3 Mențiuni speciale în Cartea Funciară: nu sunt În ANEXA este prezentată copia xerox a Extrasului de carte funciară numărul 12828, din data de 24.05.2006</p>
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Nu sunt
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<p>Din documentația cadastrală a fost prezentat: extras de carte funciară Suprafața înregistrată în actul de dezlipire: Au = 11,07 mp, Ac = 13,6 mp – Spațiul 2 parter Cota indiviză de teren: $S_t = 7,79$ mp Cota indiviză din părțile și dependențele comune: 29,10 mp În ANEXA sunt prezentate copiile documentelor cadastrale prezentate evaluatorului</p>
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A SPAȚIULUI	Neutilizat
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Orașul de jos, Municipiul Slatina
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<p>Auto: - Strada Nicolae Titulescu - Strada Lipscanii - Strada Dinu Lipatti Strada Frații Buzești Feroviar: Gara Slatina la 3,5 km</p>

	Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu una sa două benzi pe sens
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei Cartier rezidențial de blocuri de locuințe, case de locuit, zona comercială și zonă administrativă</p> <p>În zonă se află: Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente Unități comerciale în apropiere: magazine comerciale suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Piața agroalimentară Frații Buzești Unități de învățământ mediu: Colegiul Național Radu Greceanu, Școala generală Unități medicale: cabinete medicale private și de stat Instituții de cult: catedrală creștin-ortodoxă Sedii de bănci: Raiffeisen Bank SA, BCR SA, Banca transilvania SA Instituții publice: Inspectoratul de Poliție al Județului Olt, OCPI Olt, Judecătoria Slatina, ORC Olt</p>
UTILITĂȚI EDILITARE	<p>Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană/proprie de termoficare: inexistentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă</p>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare medie
AMBIENT	Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință central-mediană, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare considerate bune. Poluare medie. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
AMPLASAMENT	Construcție P+1E (la parter și etaj spații medicale) Parter
ANUL PIF	1986
ORIENTARE	Fațada construcției Est
CARACTERISTICI	<p>Structură: pereți portanți - beton armat (stâlpi, grinzi și planșeu peste parter) Închideri perimetrice: cărămidă tip BCA Acoperiș: terasă hidroizolantă cu carton bituminat Aspect exterior: bun Aspect interior: satisfăcător</p>
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Aspect considerat îngrijit
11. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT	
Spații medicale	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	<p>$A_u = 11,07 \text{ mp}$, $A_c = 13,6 \text{ mp}$ Cota indiviză de teren aferent Spațiul 2 parter: 7,79 mp</p>

	Cota indiviză din părțile și dependințele comune ale imobilelor: 29,10 mp
TÂMLĂRIE	Tâmplărie exterioară - ferestre de tâmplărie de PVC cu geam termopan, la fațada de est, ferestre de lemn cu geam simplu la fațada de vest, uși interioare de lemn (celulare)
FINISAJE	Satisfăcătoare Pardoseli de mozaic Lambriu de vopsea de ulei pe pereți Zugrăveli de vopsea lavabilă Placări parțiale cu faianță de tip vechi în spațiile sanitare, spații comune Tâmplărie de lemn (uși de lemn celulare, ferestre de lemn cu geam simplu) Tavane vopsite lavabil
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Rețea edilitară urbană Instalații și dotări electrice normale vechi Curenți slabi (cablu electric de aluminiu) Conexiune la rețea: branșată
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Lipsă instalație și dotări
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	Rețea edilitară urbană Instalație veche, instalația construcției Conexiune la rețea: debranșată
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Rețea edilitară urbană Instalație: veche, instalația clădirii Conexiune la rețea: debranșată
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI PENTRU CANALIZARE	Rețea edilitară urbană Instalație veche Conexiune la rețea
CONCLUZIE PRIVIND SPAȚIILE MEDICALE	Aspect dezolant, neîngrijit, ca urmare a neutilizării spațiilor. Pereții de pe partea vestică au fost infiltrați cu apă pluvială, astfel încât tencuiala și vopsitoria s-au degradat. Tâmplăria este veche și îmbătrânită. Instalație sanitară veche, obiecte ceramice sparte. Instalație electrică veche, obiecte de iluminat vechi și ruginite. Lipsă instalație termică.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	Piața spațiilor comerciale cu destinație (prin construcție) cabinet medical/dispensar medical, amplasate în construcții vechi, zona central-mediană a Municipiului Slatina, județul Olt
NATURA ZONEI	Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în zona central-mediană a Municipiului Slatina. Zonă rezidențială de blocuri de locuințe, case de locuit, zonă comercială și administrativă
	Din punct de vedere edilitar: zonă în stagnare urbanistică Din punct de vedere economic: zonă cu economie activă, în dezvoltare, șomaj relativ redus

OFERTA DE SPAȚII SIMILARE	Medie
CEREREA DE SPAȚII SIMILARE	Medie
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Oferta mai mare decât cererea
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 300 EUR/mp Maxim: 500 EUR/mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 5 EUR/lună/mpu Maxim: 10 EUR/lună/mpu
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Dezechilibru în favoarea CERERII Tendință de creștere în favoarea CERERII REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriei. Proprietate vandabilă In ANEXA sunt cuprinse extrase privind prețurile/chiriile pe segmentul de piață al proprietății

13. CMBU

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare se referă la utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie permisă legal, posibilă din punct de vedere fizic și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească trei criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor trei criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele trei criterii, este cea mai bună utilizare.

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața specifică, precum și studiarea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele trei criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului.

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de curți construcții.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber, identificate anterior.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizata	Criterii CMBU		
	Permisă legal	Posibil fizic	Fezabilă financiar
Birouri	Da	Da	Nu
Cabinete medicale	Da	Da	Da

Având în vedere cele de mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietăților construite este cea de spațiu comercial/servicii - cabinete medicale.

În concluzie, având în vedere că terenul este, deja, construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren curți construcții cu destinație comercială, iar cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită, este cea actuală, de proprietate imobiliară cu destinație comercial/servicii (cabinete medicale).

- Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU.

14. EVALUAREA

Pentru evaluare, ținându-se cont de particularitățile proprietății de evaluat, de scopul evaluării cât și de informațiile disponibile pe piață, s-au ales abordarea **prin piață și abordarea prin venit**. Abordarea prin cost a fost utilizată pentru determinarea costului reparațiilor, pentru aducerea spațiilor întru stare tehnică minimă, pentru a putea fi utilizate.

14.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - metoda comparației directe

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

Metoda comparației directe – pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza pe perechi de date. Informațiile privind vânzările/ofertele comparabile sunt corectate, pentru a reflecta diferențele, dintre fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, sursa informației, condiții de vânzare, aria/suprafața, data vânzării/ofertei, zona, indicatori urbanistici, deschidere etc.

Model de calcul și descrierea comparabilelor sunt în Anexa la prezentul raport de evaluare.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	Spațiul 2 parter 5.000 EUR echivalent 25.000 LEI
--	---

14.2. ABORDAREA PRIN VENIT - metoda capitalizării directe

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

Metoda capitalizării chiriei nete calculează venitul curent al proprietății obținut din chirie, cu deduceri pentru pierderile din neocupare și din neplata chiriei. Apoi este estimat venitul net din exploatarea proprietății. În calculele pentru determinarea valorii se folosește o metodă de capitalizare adecvată și rate de capitalizare corespunzătoare.

Modelul de calcul în Anexa la prezentul raport de evaluare.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE	Spațiul 2 parter 5.000 EUR echivalent 25.000 LEI
---	---

15. REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

În lucrarea de față este estimată valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR - editia a șasesprezecea, 2022.

Standarde generale:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Standarde pentru active

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400).

16. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE ȘI ALTELE

16.1. Definiții conforme cu Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția a șasesprezecea, 2022

VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbate 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 constrângere.

CHIRIA DE PIAȚĂ

Chiria de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clause de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

RATA DE CAPITALIZARE

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divisor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective.

16.2. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

16.2.1 Ipoteze

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare. Toate afirmațiile sunt valabile la data raportului.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietățile învecinate, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea evaluării încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Evaluarea a fost realizată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
- Evaluatorul a examinat planul imobilului și a identificat proprietatea împreună cu reprezentanții proprietarului și clientului; locația indicată și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de reprezentantul clientului și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate și cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Aici amintim arile apartamentului, care au fost preluate din extrasul de carte funciară și releveul apartamentului, puse la dispoziția evaluatorului și prezentate în anexa la prezentul raport de evaluare.

16.2.2 Ipoteze speciale

- Nu a fost cazul.

16.3. *RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE*

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport, nu implică dreptul de publicare a acestuia

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere, în continuare, consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului), nu trebuie publicate sau mediatizate, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului
- Consimțământul scris al evaluatorului, trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare, să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a utilizatorului, sau a altor destinatari ai evaluării, care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau utilizatorul, altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare, nu are legătură cu valoarea de asigurare.
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. Precizăm că, la solicitarea clientului, am alocat valoarea de piață a proprietății imobiliare pe componente, dar aceasta este o operație matematică în urma căreia nu rezultă valoarea de piață a componentelor
- raportul de evaluare va fi utilizat, strict, pentru scopul declarat.

16.4. SURSE DE INFORMARE

Sursele de informații care au stat la baza raportului de evaluare:

Documentele puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului bunului de evaluat și menționate anterior în cadrul prezentului raport de evaluare.

Alte informații utilizate, respectiv: Metodologia de evaluare a ANEVAR; Informații privind piața specifică de vânzare/cumpărare; Alte informații necesare, existente în bibliografia de specialitate și în baza de date a evaluatorului; Caracteristici ale proprietății de evaluat; Institutul National de Statistica – prin buletinele emise.

Sursele de informații: Cursul de referință al monedei naționale; Informații aferente tendinței pieței; Publicații de specialitate; site-uri specializate de imobiliare.

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

16.5 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul bunului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați, raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

16.6. ETAPELE PARCURSE PENTRU DETERMINAREA VALORII

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori: documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; inspecția proprietății de evaluat; stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului; selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

17. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR

Prin prezenta, subsemnata declar că:

- Afirmatiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport
- Nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activului ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu clientul sau utilizatorul
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale
- Proprietatea supusă evaluării a fost inspectată de evaluatorul autorizat
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare
- Subsemnatul certific în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția a șasesprezecea, 2022, respectându-se cerințele etice și profesionale continute în Codul Deontologic aferent îndeplinirii misiunii de evauare
- Totodată la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice și recomandările ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

18. VALOAREA SAU VALORILE OBȚINUTE

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-a avut în vedere faptul că valoarea este subiectivă, valoarea este o comparare, ținându-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport s-au obținut:

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	Spațiul 2 parter 5.000 EUR echivalent 25.000 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII VENITULUI GENERAT DE PROPREITATE	Spațiul 2 parter 5.000 EUR echivalent 25.000 LEI

În procesul de analiză se cântărește semnificația relativă, aplicabilitatea și argumentarea fiecărui rezultat al valorii și se bazează mai mult pe metoda cea mai adecvată cu natura proprietății evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesită o analiză atentă a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

19. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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, cu alte cuvinte este data de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
Adecvarea	Da	Da	Da
Precizia	Datele s-au luat din oferte de pe piață, pentru proprietăți foarte asemănătoare cu cea de evaluat	Datele s-au luat din oferte de pe piață, neavând informații despre tranzacții	Pentru estimarea cheltuielilor de reparație
Cantitatea informațiilor	S-au găsit informații de piață, adecvate și suficiente pentru a folosi această abordare	Datele s-au luat din oferte de pe piață – acestea fiind în număr mediu, precum și din contractul de închiriere	Datele și informațiile au fost preluate din cataloage IROVAL

În urma analizării valorilor obținute, având în vedere tipul și poziția imobilului, datele de pe piață despre tranzacții/oferte similare și ținând cont de scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată a proprietăților imobiliare, este valoarea obținută prin **abordarea prin piață**, respectiv:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	Spațiul 2 parter 5.000 EUR echivalent 25.000 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE
MOTIVAREA ALEGERII METODEI	Metoda comparațiilor directe este cea mai adecvată, deoarece atât din punct de vedere al adecvării cât și din punctul de vedere al preciziei studiate în raport, precum și cu cantitatea informațiilor deținute

Vasile ENOIU
 Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI
 Membru titular ANEVAR
 Legitimăție Nr.12468 / 2023

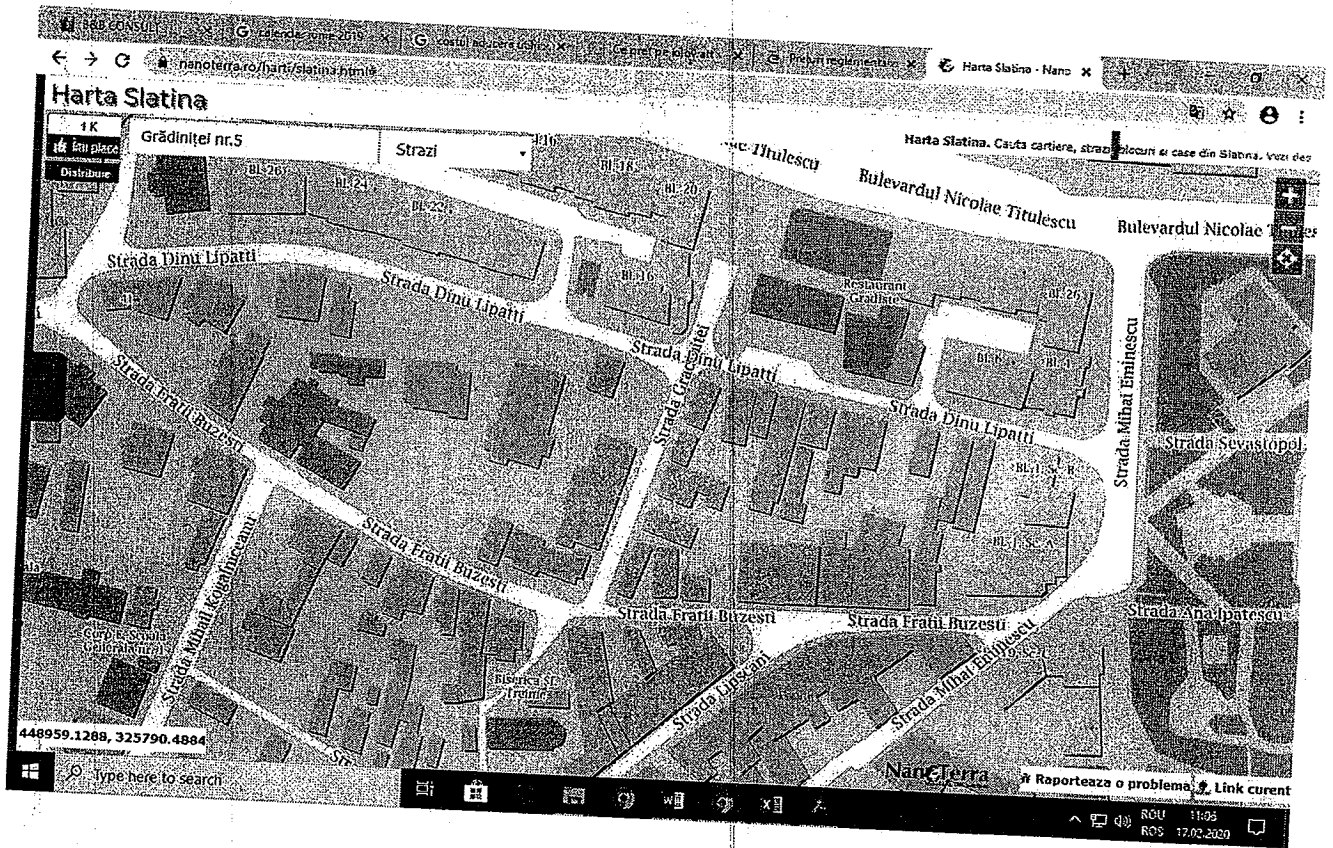
[Signature]



Anexe
Anexa 1 – Fotografii
Spațiul 2 parter



Anexa 2 – Localizare pe harta



Comp.	Pret oferta/ tranzactie	Condițiile pietei	Localizare	Su (mp.)	Vad comercial	Utilizare	Vitrina	An construire imobil	Finisaje	Spatiu depozitare	Marime spatiu (mp)	Alte elemente Alte elemente (centrala termica, mobila, etc)	Alte elemente
A	53.000	iunie-23	Slatina, superior	30	la strada, mare	sp com	nu	inainte de 1990	medii	nu	30	nespecificat	nu
B	74.699	iunie-23	Slatina, similar	70	la strada, mare	sp com	nu	după 1990	similar	nu	70	nu	boxă subsol
C	80.000	iunie-23	Slatina, similar	60	la strada, mare	sp com	nu	inainte de 1990	similar	nu	60	nu	nu

Elemente de comparatie		Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C		
Localizare		<i>Slatina, strada Grădiniței</i>	Slatina, superior		Slatina, similar		Slatina, similar		
Su		11,07	30		70		60		
Data		mai-23	iunie-23		iunie-23		iunie-23		
Pret (oferta/vanzare) euro		(euro)	53.000		74.699		80.000		
Pret (oferta/vanzare) euro/mp			1.767		1.067		1.333		
Ajustare Oferta / Tranzactie			oferta		oferta		oferta		
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		-5%	-5%	-2.650	-5%	-3.735	-5%	-4.000	
Pret ajustat (Eur)			50.350		70.964		76.000		
Piata, finate, juridic	Drept de proprietate transmis		integral		integral		integral		
	Valoarea ajustarii (% ,Eur)	integral	0%	0	0%	0	0%	0	
	Pret ajustat (Eur)		50.350		70.964		76.000		
	Conditii de finantare		cash		cash		cash		
	Valoarea ajustarii (% ,Eur)	cash	0%	0	0%	0	0%	0	
	Pret ajustat (Eur)		50.350		70.964		76.000		
	Conditii de vanzare		independent		independent		independent		
	Valoarea ajustarii (% ,Eur)	independent	0%	0	0%	0	0%	0	
	Pret ajustat (Eur)		50.350		70.964		76.000		
	Conditiiile pietei		iunie-23		iunie-23		iunie-23		
	Valoarea ajustarii (% ,Eur)	mai-23	0%	0	0%	0	0%	0	
	Pret ajustat (Eur)		50.350		70.964		76.000		
	Caracteristici fizice	Aria (mp.)		30		70		60	
		Diferenta suprafata (mp.)	11,07	-19		-59		-49	
		Valoarea ajustarii (% ,Eur)		-44%	-22.337	-66%	-46.555	-66%	-50.398
Vad comercial			la strada, mare		la strada, mare		la strada, mare		
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		mic	-15%	-7.553	-15%	-10.645	-15%	-11.400	
Utilizare			sp com		sp com		sp com		
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		cabinet medical	-10%	-5.035	-10%	-7.096	-10%	-7.600	
Localizare			Slatina, strada Grădiniței		Slatina, similar		Slatina, similar		
Valoarea ajustarii (% ,Eur)			-10%	-5.035	0%	0	0%	0	
Vitrina			nu		nu		nu		
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		nu	0%	0	0%	0	0%	0	
An construire imobil			inainte de 1990		după 1990		inainte de 1990		
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		1986	0%	0	0%	0	0%	0	
Finisaje			medii		similar		similar		
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		Satisfăcătoare	-10%	-5.035	0%	0	0%	0	
Spatiu depozitare			nu		nu		nu		
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		nu	0%	0	0%	0	0%	0	
Alte elemente (centrala termica, mobila, etc)			năspecificat		nu		nu		
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		Nu	0%	0	0%	0	0%	0	
Alte elemente			nu		boxă subsol		nu		
Valoarea ajustarii (% ,Eur)	nu	0%	0	-2%	-1.419	0%	0		
Pret ajustat (Eur)			5.355		5.249		6.602		
Total ajustare bruta (% ,Eur)			89%	44.995	93%	65.715	91%	69.398	
Total austare neta (% ,Eur)			-90%	-47.645	-93%	1	-92%	1	
Numar ajustari			5		4		3		
Valoarea aleasa			x						
Valoarea estimata spatiu comercial			5.000 Eur						
			452 eur/mpu						
			25.000 lei						
			2.258 lei/mpu						
Curs valutar (ron/euro)			4,9580						

Verificare comparatii	Medie comparabile (eur/mp. Sd-Su)	A	B	C
	1.785	1.678	1.014	1.267
Valoare proprietate (eur/mp.Sd-Su)	452			

Ajustarile s-au luat în considerare astfel:

	A	B	C
§ <u>Sursa informatiei:</u>			
o Comparabilele au fost ajustate cu -5% acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de			
§ <u>Drept de proprietate transmis:</u>			
o Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale	0	0	0
§ <u>Conditii de finantare</u>			
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash	0	0	0
§ <u>Conditii de vanzare</u>			
o Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ <u>Conditiiile pietei :</u>			
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale	0	0	0
§ <u>Suprafata:</u>			
o Au fost aplicate ajustari tuturor comparabilelor, prin inmultirea diferentei de suprafata cu pretul eur/mp al fiecarei comparabile	1	1	1
§ <u>Vad comercial:</u>			
o Au fost necesare ajustari, intrucat toate comparabilele au vad comercial superior	1	1	1
§ <u>Utilizare:</u>			
o Au fost necesare ajustari, intrucat toate comparabilele au utilizari comerciale diferite de ale proprietății de evaluat	1	1	1
§ <u>Localizare:</u>			
o Au fost necesare ajustari, intrucat comparabila A a fost selectată dintr-o zonă recunoscută de piata, ca fiind superioară zonei, in care se afla amplasata proprietatea de evaluat	1	0	0
§ <u>Vitrina:</u>			
o Nu au fost necesare ajustari, intrucat comparabilele au vitrine similare cu cea a proprietatii de evaluat	0	0	0
§ <u>Vechime bloc:</u>			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat imobilele in care sunt situate comparabilele au fost edificate in aceeasi perioada recunoscuta de piata ca fiind similara	0	0	0
§ <u>Finisaje:</u>			
o Au fost necesare ajustari, intrucat comparabila A are finisaje considerate peste cele ale proprietatii de evaluat	1	0	0
§ <u>Spatiu depozitare:</u>			
o Au fost necesare ajustari, deoarece comparabila B are spatiu de depozitare	0	0	0
§ <u>Alte elemente:</u> (centrala termica, mobila, balcoane etc.)			
o Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ <u>Alte elemente:</u>			
o Au au fost necesare ajustari, deoarece comparabila B are și boxă la subsol	0	1	0

Rata de capitalizare s-a ales din coroborarea informatiilor din studiile de piata specifice cu caracteristicile proprietatii de evaluat.

Capitalizarea veniturilor nete din chirii		
Suprafata utila inchiriabila spatiu comercial (mp.)		11,07
Chiria spatiu comercial (eur/luna)		10,50
Venituri brute potientiale VBP (Eur/an)		1.395
Grad de ocupare %	90%	
Venituri brute efective VBE (EUR/an)		1.255
Cheltuieli exploatare (Eur/an)		-690
Impozit pe proprietate (% , Eur) @ cost	1,30%	-75
Asigurare (% , Eur) @ cost	0,00%	0
Cheltuieli de administrare (% , Eur) @ venit	3,00%	-42
Cheltuieli cu reparatii (% ,Eur) @ cost	10,00%	-573
Venit net efectiv (EUR/an)		565
Rata de capitalizare c %		11,0%
Multiplicator chirie bruta		
Valoare randament (eur)		5.141
Costuri reamenajare (reparatii) (eur)		-500
Valoare estimata spatiu comercial		5.000 Eur
		452 eur/mpu
		25.000 lei
		2.381 lei/mpu
Curs valutar (Lei/eur)		4,9580

https://www.storia.ro/ro/oferta/birou-30-40-50-mp-birouri-mici-de-inchiriat-slatina-IDtKPi.html

storia

Spații comerciale de închiriat > Cluj > Slatina > Birou 30, 40, 50 mp, birouri mici de inchiriat, Slatina



300 €
2 €/mp

Birou 30, 40, 50 mp, birouri mici de inchiriat, Slatina
Alteea Pistrarieni, Slatina, Cluj

Prezentare generală

Suprafață	170 m ²	Descrierea proprietății	birouri
-----------	--------------------	-------------------------	---------

Salvați anunțul

Reportați

Alteea Pistrarieni, Slatina, Cluj

170 m² 300 €

Birou 30, 40, 50 mp, birouri mici de inchiriat, Slatina
Alteea Pistrarieni, Slatina, Cluj

Prezentare generală

Suprafață	170 m ²	Descrierea proprietății	birouri
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Clădire modernă
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Libere de la	Cere informații

Descriere

Direct profesional. Fara comisiune de intermediere.

Indicez birou recent modernizat, in coridor de birouri (coridor de afaceri) -Faza 2 cladire Electrica-CE 2.

Spațiul este echipat cu: AC, mocheta, lampare PVC-termopan, uscat cost-eficace, etc.

Chiria este la un pret imbatabil, inclusiv in aceasta suma sunt incluse servicii:

- pata scutina
- mentenanta tuturor echipamentelor
- curatenie zone comune si consumabile bai
- monitorizare video si altele.

Ultimul spațiu disponibil.

Salvați anunțul

Reportați

Vezi toate ofertele

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDhiHoG.html

frampopaalina
Pentru mai multe detalii
072.904.6194 Trimite mesaj

Adresa este ascundea si acesta va fi vizibil

LOCALITATE
Slatina, Ct

DESCRIE NOI

DEPTINUTII CONSUMATORILOR
Acest anunt a fost publicat pe site-ul public al platformei OLX.ro. Ca utilizator, trebuie sa cititi cu atentie termenii si conditiile de utilizare ale platformei OLX.ro. Ariti mai multe

Spatiu comercial de inchiriat
650 €

PROMOVIAZA REACTIVAZEA

PREZINTA FOTEA VIZUALIZAREA FAVORITULUI

DESCRIERE
Spatiu comercial in suprafata de 115mp, dotat cu toate utilitatile si pe am termopan.

Mesaje Contul tau Adauga anunt nou

Adresa este ascundea si acesta va fi vizibil

LOCALITATE
Slatina, Ct

DESCRIE NOI

DEPTINUTII CONSUMATORILOR
Acest anunt a fost publicat pe site-ul public al platformei OLX.ro. Ca utilizator, trebuie sa cititi cu atentie termenii si conditiile de utilizare ale platformei OLX.ro. Ariti mai multe

Spatiu comercial de inchiriat
650 €

PROMOVIAZA REACTIVAZEA

PREZINTA FOTEA VIZUALIZAREA FAVORITULUI

DESCRIERE
Spatiu comercial in suprafata de 115mp, dotat cu toate utilitatile si pe am termopan.

PRIVAT

Goran Constantin
Pe OLX din aprilie 2021
Activitate OLX

077 034 1525 Trimitte mesaj

Mostrati mesajul in lista de vanzari >

LOCALIZARE

Sietna, DT

DEPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Cu un mare respect pentru drepturile consumatorilor și
Având mai multe >

Foto 17 din 202

Spatiu de inchiriat
370 € Preț e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Prezența fizică Vanzare/achiziție imobiliare Scapatai la 25 m!

Mesaje

Contul tău

Adaugă anunț nou

LOCALIZARE

Sietna, DT

DEPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Cu un mare respect pentru drepturile consumatorilor și
Având mai multe >

Foto 17 din 202

Spatiu de inchiriat
370 € Preț e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Prezența fizică Vanzare/achiziție imobiliare Scapatai la 25 m!

DESCRIERE

Inchiriat spatiu comercial pretabil pentru agenti imobiliari, activitate psihologică etc in suprafata de aproximativ 25 mp. Situat langa localitatea Sietna, Casa Davidi. Recordat la toate utilitatile plus aer condiționat. Prețul este ușor negociabil. Vezi și la descriere pentru mai multe detalii sau pentru vizionare

077 034 1525 Vizionare

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-central-IDhig7F.html>

Doar 4,99 €/lună
hibomax ÎNREGISTRĂ-TE

Spațiu comercial central

53 000 € Prețul e negociabil

PROMOVIAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică | Tracare/Pachetele/Vacare | Suprafața totală 99 m²

DESCRIERE

Vând spațiu comercial central în apropierea de hipermarket. Responsabil de la vînzare cu 5 ani. Suprafața utilă 30m. Merita văzută. Nu răspund la mesaje.

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Cosma
Po Box 101 Bucuresti 0203
Județ 02 11 1105

076 534 6586

PREȚUT

Cosma
19.07.2018 de la ora 12:00
A. Nr. 103 / 1.05

076 534 6586 | Trimite mesaj

LOCALIZARE

Slatina, OT

DEPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat. Consumatorul trebuie să citească cu atenție termenii și condițiile de vânzare înainte de a efectua plata.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-spatiu-comercial-slatina-central-IDgvRXd.html>

Vând apartament spațiu comercial Slatina central

74 699 € Prețul e negociabil

PROMOVIAZĂ REACTUALIZEAZĂ

PREȚUT

Firna
19.07.2018 de la ora 12:00
A. Nr. 103 / 1.05

076 599 9000 | Trimite mesaj

În multe anunțuri are acces la vânzător

LOCALIZARE

Slatina, OT

DEPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat. Consumatorul trebuie să citească cu atenție termenii și condițiile de vânzare înainte de a efectua plata.

Imobiliare.ro

Slatina, Ol.

Vând apartament spațiu comercial Slatina central

74 699 € Preț și negociază

PROMOVILAZĂ REACTUALIZAZĂ

DESCRIERE

Spațiul are sita pe strada Unuia în luminate strada dintre Libertății și Pinișterea

Suprafață 70 mp

Inchiriere separată față de bloc

Bloc scutit

Izolat termic, aer condiționat, centrală termică, împănare termopan

Prețuri birouri, cabanete, garajuri, centrale servicii

Mai multe poze la solicitare

Preț 74.699 Euro în 8 TVA negociabil pentru piața casti

Posibilitate parca și în case 12-24 luni, se poate mocașca preșii în funcție de nr de reșe

011441021 Vizualizări: 100

DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acces online a fost puterea de către un vânzător privat

Cu termen, la gire primărie și vouchere consumatorului nr

Areți mai multe?

Imobiliare.ro

PRESEDINTE DE SEDINTA,
EMIL COSTIN POPA



Caiet de sarcini

Privind: vânzarea prin licitație publică cu strigare a spațiului aflat la parterul imobilului Dispensar medical nr. 1, din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5

Capitolul I- Obiectul vânzării

1.1 Obiectul vanzarii, îl reprezintă spatiul medical situat la parterul imobilului Dispensar medical nr. 1 din municipiul Slatina, strada Gradinitei nr. 5, ce apartine domeniului privat al municipiului Slatina, identificat astfel:

- Spatiul 2 parter, identificat cu numar cadastral 53789-C1-U16, compus din: - fisier în suprafață utilă de 11,07 mp, împreună cu cotă indiviză de teren de 7,79 mp precum și cote părți comune în suprafață de 29,10 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 53789-C1-U16 a UAT Slatina, care au fost dezmembrate din imobilul - Dispensar medical nr. 1, situat în municipiul Slatina, strada Gradinitei nr. 5, potrivit actului de dezlipire autentificat sub nr. 1691/31.08.2007 de Biroul Notarului Public - Veronica Constantinescu.

Capitolul II — Motivația vânzării

Motivele de ordin legislativ, social, economico-financiar, care impun vanzarea spatiului medical:

2.1. - necesitatea exploatarei în mod eficient a spațiului medical, pentru desfășurarea de activități medicale, ținând cont de potențialul conferit de amplasamentul acestuia în cadrul unui imobil în care funcționează cabinete medicale;

2.2. - pretul obținut prin vanzarea spatiului, constituie venit la bugetul local al municipiului Slatina;

2.3. - prevederile art. 363 alin (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora: "Vanzarea prin licitație publică cu strigare a bunului imobil aparținând unității administrativ-teritoriale se aproba prin hotărâre a consiliu local al comunei, al orasului sau al municipiului, după caz".

Capitolul III — Elemente de preț

3.1. Pretul minim de pornire a licitației pentru vanzarea spatiului medical, situat la parterul dispensarului nr. 1 din municipiul Slatina, strada Gradinitei nr. 5, stabilit pe baza de raport de evaluare, elaborat de persoana autorizata atestată ANEVAR — Enoiu Vasile, este de 5000 euro echivalent a 25.000 lei, calculat la cursul de schimb leu/euro comunicat de BNR la data evaluării la care se adaugă TVA conform legislației în vigoare la data plății.

3.2. (1) Pretul de vanzare al spatiului medical adjudecat la licitație, va fi achitat de cumpărător, în funcție de obținerea acestuia prezentată la licitație în oferta de preț în una din variantele:

a) - integral, la data încheierii contractului de vanzare-cumparare în forma autentica, plata urmând a se face în lei, în funcție de raportul leu /euro comunicat de B.N.R. la data platii.

b) - în rate lunare, în următoarele condiții:

- avans minim 15 % din valoarea adjudecata la licitație, care se va achita la data încheierii contractului de vanzare-cumparare în forma autentica;

- diferența de 85% în rate lunare egale, în termen de cinci ani de la data încheierii contractului de vanzare-cumparare în forma autentica, începând cu luna următoare celei în care s-a încheiat contractul, termenul scadent fiind data de 30 a lunii, plata urmând a se face în lei, în funcție de raportul leu /euro comunicat de B.N.R. la data platii.

- cumpărătorului i se va percepe o dobândă anuală cel puțin egală cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene.

(2) Cumpărătorul are posibilitatea de a opta pentru un termen mai mic de plată sau pentru achitarea anticipată;

(3) În cazul în care cumpărătorul nu plătește la scadență 4 rate sau nu respectă clauzele contractuale, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate.

(4) În situația prevăzută la alin. (3), imobilul reintră în proprietatea privată a municipiului Slatina, în condițiile legii, iar sumele înaintate de cumpărător vor fi restituite, fără dobânda aferentă acestora.

(5) Pentru neplata la termen a obligațiilor de plată se percep accesorii în conformitate cu prevederile codului de procedură fiscală în vigoare la data plății.

(6) Cumpărătorul este obligat să constituie în favoarea vânzătorului o ipotecă asupra imobilului care face obiectul vânzării, până la achitarea în totalitate a bunului cumpărat.

(7) Cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare în ceea ce privește efectuarea măsurătorilor cadastrale și intabularea dreptului de proprietate al statului, precum și înscrierea ipotecii sunt suportate de către cumpărător.

Capitolul IV — Condiții generale

4.1. - Vânzarea spațiului medical, se va face prin procedura de licitație publică cu strigare.

Au dreptul de a participa la licitație medicii, medicii dentiști, dentiștii, biologii, biochimiiștii, fizicienii, tehnicienii dentari și celelalte persoane fizice cu drept de liberă practică ce desfășoară activități conexe actului medical și care dețin în mod legal spațiul respectiv, precum și persoanele juridice care, deținând în mod legal spațiul, au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale.

Pentru a participa la licitație ofertanții depun la sediul Direcției Generale Administrarea Patrimoniului, cel mai târziu cu o zi lucrătoare înainte de data fixată pentru începerea licitației, următoarele documente:

A) pentru persoane juridice:

a) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

b) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;

c) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;

d) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în litigii, reorganizare judiciară sau faliment;

e) declarație pe propria răspundere, din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență;

f) împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;

B) pentru furnizorii de servicii medicale persoane fizice:

a) copie de pe actul de identitate;

b) copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, din care rezultă că are obiect unic de activitate furnizarea de servicii medicale, cu sau fără activități conexe acestora;

c) dovadă privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;

d) declarație pe propria răspundere, din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, și dovada privind achitarea taxei de participare.

4.2. Spațiul medical, se vinde pentru desfășurarea de activități medicale și/sau conexe actului medical, schimbarea destinației este interzisă.

4.3. Garanții

4.3.1. - Ofertantii interesati să participe la licitație în vederea cumparării spațiului medical ce face obiectul vânzării, au obligația să depună cu titlu de garanție, o sumă în cuantum de 5 % din valoarea de vânzare a spațiului stabilită la prețul minim de pornire a licitației, respectiv: - suma de 250 euro, echivalent lei, calculat la cursul de schimb leu/euro, comunicat de BNR la data platii.

Ofertantul declarat castigator, este obligat să reintrească cuantumul garanției menționată la pct. 4.3.1. la nivelul sumei de 5% care se va aplica la prețul de vânzare stabilit în urma adjudecării licitației, după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data primirii comunicării referitoare la atribuirea contractului de vânzare.

4.3.2. - Garanția depusă de ofertantul câștigător, se retine de autoritatea contractantă în calitate de vânzător, până la data în care ofertantul, în calitate de cumparator în contractul de vânzare-cumparare ce urmează a se încheia, va achita integral prețul de cumparare al spațiului medical cumparat.

4.3.3. - Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) - dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- b) - în cazul refuzului ofertantului castigator, de a încheia contractul de vânzare-cumparare.

4.3.4. - Ofertanților necastigatori, li se restituie garanția de participare, după data expirării perioadei de valabilitate a ofertei, la solicitarea scrisă a acestora.

4.3.5. - Neplata ratelor lunare, în situația vânzării cu plată în rate, dau dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acestora din garanție, cumparatorul fiind obligat ulterior să reintrească garanția.

Capitolul V — Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele pentru înscrierea la licitația publică cu strigare

- Oferta trebuie să fie redactată în limba română, în formă scrisă, clară și semnată de ofertant sau de reprezentantul legal al acestuia.
- Oferta se depune într-un singur exemplar, în plic sigilat, la sediul autorității contractante, până la data și ora-limită stabilite în anunțul de licitație și în documentația de atribuire.
- Oferta trebuie să conțină toate documentele și înscrisurile solicitate prin caietul de sarcini și documentația de licitație.
- Documentele depuse în copie trebuie să fie certificate pentru conformitate cu originalul de către ofertant.
- Ofertantul trebuie să facă dovada achitării garanției de participare și, după caz, a taxei de participare la licitație.
- Oferta trebuie să fie depusă de persoane fizice sau juridice care îndeplinesc condițiile prevăzute de Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 68/2008 și de legislația specifică privind exercitarea activităților medicale sau conexe actului medical.

Capitolul VI — Obligațiile părților

6.1. Vânzătorul are următoarele obligații:

- a) - să predea cumparatorului spațiul vandut, pe baza unui proces-verbal de predare/primire.
- b) - să nu tulbure pe cumparator în exercitiul drepturilor rezultate în urma încheierii contractului de vânzare-cumparare (să-i garanteze apararea împotriva oricărei evictiuni totale sau parțiale, potrivit Codului Civil).
- c) - să garanteze pe cumparator ca bunul nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.

6.2. - Cumparatorul are următoarele obligații:

- a) - să achite prețul spațiului medical la valoarea adjudecată la licitație, în termenul prevăzut la Cap. III din prezentul caiet de sarcini;
- b) - să plătească cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumparare la notar: costurile propriu-zise ale actului, taxele de timbru de autentificare, onorariul notarial, de publicitate imobiliară, etc.
- c) - să utilizeze spațiul pentru desfășurarea de activități medicale și /sau conexe actului medical.
- d) - să nu schimbe destinația spațiului.

CAP. VII. - CRITERII DE CALIFICARE SI DE SELECTIE — DOCUMENTE SOLICITATE

7.1. - Situatia participantilor la licitatie: la licitatie pot participa persoane fizice si juridice care nu detin in proprietate un spatiu cu destinatia de cabinet medical pe raza municipiului Slatina si se incadreaza in categoriile:

- 1) - Persoane fizice romane cu drept de libera practica autorizate sa desfășoare activitati medicale sau conexe actului medical
- 2) - Persoane juridice care au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale.

7.2.- Documentele licitației

pentru persoane juridice:

- a) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- b) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;
- c) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
- d) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în litigii, reorganizare judiciară sau faliment;
- e) declarație pe propria răspundere, din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență;
- f) împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;

pentru furnizorii de servicii medicale persoane fizice:

- a) copie de pe actul de identitate;
- b) copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, din care rezultă că are obiect unic de activitate furnizarea de servicii medicale, cu sau fără activități conexe acestora;
- c) dovadă privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
- d) declarație pe propria răspundere, din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență.

7.3. - Modul de desfășurare a licitației:

1. (1) Licitatia are loc la data stabilită în anunțul de vânzare și este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți.

(2) În situația în care se prezintă un singur ofertant care oferă prețul de pornire al licitației, acesta este declarat adjudecatar.

2. - Etapa I – se verifică documentele de participare daca sunt depuse în raport cu cerintele din caietul de sarcini.

Se califica în etapa a II-a doar ofertanții care au depus în totalitate documentele de participare.

3. - Etapa II - președintele comisiei declară deschisă ședința de licitație și prezintă:

- obiectul licitației;
- prețul minim de pornire;
- pasul de licitare;
- regulile de desfășurare a procedurii.

Pasul de licitare se stabilește de către comisia de licitație înainte de începerea procedurii și reprezintă valoarea minimă cu care poate fi majorată oferta precedentă.

4. - Etapa III - Licitatia se desfășoară prin strigare liberă și deschisă a ofertelor de preț de către participanți, pornind de la prețul minim stabilit prin raportul de evaluare.

Președintele comisiei anunță succesiv ofertele formulate și solicită supralicitarea acestora până când niciun participant nu oferă un preț mai mare.

5. Etapa IV- Bunul se adjudecă participantului care a oferit prețul cel mai mare, dar nu mai mic decât prețul minim de pornire stabilit prin raportul de evaluare. Adjudecarea se consemnează în procesul-verbal al licitației.

În cazul în care nu se formulează oferte de cumpărare cu plata integral a prețului minim de pornire, comisia poate declara licitația neadjudecată sau poate aplica dispozițiile legale privind plata în rate, conform prevederilor O.U.G. nr. 68/2008.

6. Etapa V- La finalul ședinței se întocmește un proces-verbal care va cuprinde:

- participanții admiși;
- ofertele formulate;
- prețul adjudecat;
- datele adjudecatarului;
- eventualele contestații sau incidente procedurale.

Capitolul VII — Dispoziții finale

7.1. - Caietul de sarcini, documentația de atribuire conform Hotărârii Consiliului Local inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost

7.2. - Partile se vor prezenta în termen la adjudecare, la un birou notarial pentru încheierea în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare, pe baza procesului -verbal de adjudecare, a Hotărârii Consiliului Local prin care s-a aprobat vânzarea spațiului și a documentației de atribuire.

7.3. - Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea documentației de licitație, a taxei de participare la licitație și a garanției de participare la licitație.

7.4. - Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și documentația de atribuire se consideră însușite de către ofertant.

**Președinte de ședință,
Emil-Costin POPA**



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare, a unui spațiu medical ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, situat la parterul Dispensarului nr. 1, din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5

SECȚIUNEA I

INSTRUCȚIUNI

privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare a unui spațiu medical ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, situat la parterul Dispensarului nr. 1, din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5, jud. Olt

Vânzarea spațiului medical situat la parterul Dispensarului nr. 1, din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5, se va face prin procedura de licitație, cu respectarea dispozițiilor art. 334 - 346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale Ordonanței de Urgență nr. 68/2008 conform Hotărârii consiliului Local al municipiului Slatina.

Prezentele instrucțiuni cuprind date și informații asupra desfășurării licitației publice cu strigare organizată de autoritatea contractantă – Primăria Municipiul Slatina prin Direcția Generală Administrarea Patrimoniului, cu sediul în municipiul Slatina, strada Unirii nr. 2B, jud. Olt, în vederea vânzării unui spațiu medical ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, situat la parterul Dispensarului nr. 1, din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5 identificat cu nr. cadastral 53789-C1-U16.

Procurarea documentației de licitație și depunerea ofertelor, se va face de la sediul Direcției Generale Administrarea Patrimoniului, din municipiul Slatina, strada Unirii nr. 2B, jud. Olt, până la data și ora specificate în anunțul licitației ce se va organiza.

Cap. 1 . - Informații generale privind autoritatea contractantă

1.1. – Date de identificare ale autorității contractante:

Municipiul Slatina, cu sediul în municipiul Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr. 1, jud. Olt.

Cap. 2. - Obiectul vânzării

2.1. - Obiectul vânzării îl constituie spațiul medical situat la parterul imobilului Dispensar medical nr. 1 din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5, ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, identificat astfel:

- Spațiul 2 identificat cu număr cadastral 53789-C1-U16, înscris în Cartea Funciară nr.53789-C1-U16 Slatina, situat la parterul imobilului Dispensar medical nr. 1 din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5, compus din *fișier în suprafață utilă de 11,07 mp, împreună cu cote părți comune de 29,10 mp, și terenul aferent în indiviziune în suprafață de 7,79 mp,*

spațiul fiind identificat ca *Imobil 2* în actul de dezlipire autentificat sub nr. 1691/31.08.2007 de notar public – Veronica Constantinescu;

Cap. 3. - Condiții de participare la licitație

3.1. - Au dreptul de a participa la licitația publică ce se va organiza la data și ora specificate în anunțul publicitar, în scopul vânzării unui spațiu medical situat la parterul imobilului Dispensar medical nr. 1 din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5, ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, persoane fizice și juridice care nu dețin în proprietate un spațiu medical sau pentru desfășurarea de activități conexe actului medical, pe raza municipiului Slatina și se încadrează în categoriile:

- *Persoane juridice care au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale și /sau conexe actului medical;*

- *Persoane fizice rămâne cu drept de liberă practică autorizate să desfășoare activități medicale și/sau conexe actului medical*

care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții de eligibilitate:

- a) - au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) - au depus toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul licitației;
- c) - au 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 sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- f) - nu se află în litigiu cu Municipiul Slatina în calitate de persoană juridică de drept public și cu Consiliul Local al Municipiului Slatina, sau cu serviciile publice din subordinea Consiliului Local al Municipiului Slatina.
- g) - dețin în cont o sumă cel puțin egală cu cuantumul sumei de 20% din prețul minim de pornire a licitației

3.2. - Nu are dreptul să participe la licitație persoana care:

- a) - a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind concesionarea, închirierea, vânzarea unui bun din patrimoniul UAT Slatina, 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.
- b) - se află în litigiu cu Municipiul Slatina în calitate de persoană juridică de drept public și cu Consiliul Local al Municipiului Slatina sau serviciile publice din subordinea Consiliului Local.

Cap. 4. - Desfășurarea procedurii de licitație

4.1. (1) - Autoritatea contractantă va publica anunțul de licitație, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet

(2) - Începând cu data publicării anunțului de licitație, autoritatea contractantă pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire.

(3) - Persoanele interesate au obligația de a depune documentele solicitate până la termenul-limită stabilit prin anunțul de licitație, împreună cu declarația de participare la licitație, anexa nr. 1 la documentația de atribuire

4.2. Pentru participarea la licitație ofertanții depun la sediul Direcției Generale Administrarea Patrimoniului, din str. Unirii, nr. 2B, cel mai târziu cu o zi lucrătoare înainte de data fixată pentru începerea licitației, documentele prevăzute la Cap IV 4.1 și dovada privind achitarea taxei de participare.

4.3. Ședința de licitație va avea loc la sediul Direcției Generale Administrarea Patrimoniului din municipiul Slatina, strada Unirii nr. 2B, la data și ora stabilite în anunțul publicitar.

4.4. (1) Comisia verifică, în prezența ofertanților, existența tuturor documentelor de participare solicitate. Comisia verifică și analizează ulterior documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare la licitație, și o va afișa la locul desfășurării licitației, cu cel puțin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia.

(2) Comisia verifică:

- existența tuturor documentelor solicitate;
- valabilitatea documentelor;
- îndeplinirea condițiilor de eligibilitate;
- achitarea taxei și constituirea garanției de participare.

(3) Sunt declarați admiși numai participanții care îndeplinesc toate condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

(4) Participanții care nu îndeplinesc condițiile stabilite sunt declarați respinși și nu pot participa la ședința de licitație.

4.5. (1) La data, ora și locul stabilite prin anunț, președintele comisiei declară deschisă ședința publică de licitație.

(2) Președintele comisiei prezintă:

- membrii comisiei de licitație;
- obiectul licitației;
- prețul minim de pornire;
- pașul minim de licitare;
- regulile de desfășurare a procedurii;
- modalitatea de adjudecare.

(3) Participanții admiși sunt înscriși pe lista de participare și primesc dreptul de a formula oferte.

4.6. Ofertanților acceptați la licitație li se înmânează taloane cu numere de identificare, corespunzătoare numărului de ordine din lista cuprinzând ofertanții acceptați. Președintele comisiei de licitație anunță denumirea spațiului medical care se pune în vânzare, prețul de vânzare, denumirea și numărul de ordine ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare a licitației.

4.7. (1) Licitația se desfășoară prin strigare liberă și deschisă a ofertelor de preț de către participanți.

(2) Licitația începe de la prețul minim de pornire stabilit prin raportul de evaluare.

(3) Fiecare ofertă formulată trebuie să fie superioară ofertei anterioare cu cel puțin valoarea pasului de licitare.

(4) Ofertele se exprimă verbal, clar și fără echivoc.

(5) Președintele comisiei anunță succesiv ofertele formulate și solicită supralicitarea acestora.

(6) Participanții pot licita personal sau prin reprezentanți împuterniciți legal.

4.8. (1) În situația în care, după trei strigări succesive ale ultimei oferte, nu se formulează o ofertă superioară, președintele comisiei declară licitația închisă.

(2) Bunul se adjudecă participantului care a oferit prețul cel mai mare, dar nu mai mic decât prețul de pornire stabilit.

(3) Adjudecarea se consemnează în procesul-verbal al licitației.

(4) În cazul existenței unui singur participant admis, adjudecarea se poate realiza dacă oferta acestuia este cel puțin egală cu prețul minim de pornire.

4.9. (1) În situația în care, după trei strigări succesive ale ultimei oferte, nu se formulează o ofertă superioară, președintele comisiei declară licitația închisă.

(2) Bunul se adjudecă participantului care a oferit prețul cel mai mare, dar nu mai mic decât prețul de pornire stabilit.

(3) Adjudecarea se consemnează în procesul-verbal al licitației.

(4) În cazul existenței unui singur participant admis, adjudecarea se poate realiza dacă oferta acestuia este cel puțin egală cu prețul minim de pornire.

4.10. (1) La finalizarea procedurii, comisia întocmește procesul-verbal al licitației.

(2) Procesul-verbal va cuprinde:

- data și locul desfășurării;
- componența comisiei;
- participanții admiși;
- ofertele formulate;
- prețul final adjudecat;
- datele adjudecatarului;
- eventualele obiecțiuni sau incidente.

(3) Procesul-verbal se semnează de către membrii comisiei și de către adjudecatar.

Cap. 5. - Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Oferta câștigătoare este oferta care:

- este valabil formulată;
- respectă toate condițiile procedurii;
- este cea mai mare ofertă de preț exprimată în cadrul licitației.

(2) Participantul care a formulat oferta câștigătoare este declarat adjudecatar al bunului/spațiului supus licitației.

(3) Adjudecarea se face numai dacă prețul oferit este cel puțin egal cu prețul minim de pornire.

(4) Decizia de adjudecare se consemnează în procesul-verbal întocmit de comisia de licitație.

Cap. 6. Incheierea contractului de vanzare-cumpărare

Contractul de vânzare-cumpărare a spațiului medical din str. Grădiniței, nr. 5, municipiul Slatina, jud. Olt, se încheie în termen de maximum 15 zile de la data încheierii procedurii de soluționare a contestațiilor.

Cap. 7. Neîncheierea contractului

7.1. - Neîncheierea contractului de vanzare-cumpărare într-un termen de 15 zile calendaristice poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

7.3.- În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

7.4. - Daunele-interese prevăzute la alin 7.1. și 7.2. se stabilesc de către Tribunalul Olt, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

Cap. 8. Anularea procedurii de licitație

Procedura de licitație poate fi anulată în următoarele situații:

- a) nu au fost depuse oferte/documentații de participare;
- b) niciun participant nu a îndeplinit condițiile de eligibilitate prevăzute în documentația de atribuire;
- c) nu au fost formulate oferte valabile în cadrul ședinței de licitație;
- d) ofertele formulate sunt sub prețul minim de pornire stabilit prin raportul de evaluare;
- e) s-au constatat erori, omisiuni sau încălcări ale prevederilor legale care afectează legalitatea procedurii;
- f) procedura nu s-a desfășurat în condiții de concurență, transparență și tratament egal;

- g) au fost formulate contestații sau sesizări care impun suspendarea ori anularea procedurii;
- h) au intervenit situații de forță majoră sau caz fortuit care fac imposibilă continuarea procedurii;
- i) autoritatea contractantă constată imposibilitatea încheierii contractului din motive obiective;
- j) se constată existența unor înțelegeri între participanți menite să denatureze rezultatul licitației;
- k) au fost identificate informații false sau documente neconforme depuse de participanți.

Cap. 9. Alte precizări

9.1. - Garanția de participare la licitație pentru ofertantul declarat câștigător, va fi reținută de către autoritatea contractantă până la data la care ofertantul, în calitate de cumpărător în contractul de vânzare - cumpărare ce urmează a se încheia, va achita integral prețul de vânzare.

9.2. - Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

(1) Garanția de participare constituită de ofertant se pierde în favoarea autorității contractante în următoarele situații:

a) ofertantul își retrage cererea de participare sau oferta după începerea procedurii de licitație;

b) ofertantul refuză participarea la ședința de licitație după ce a fost declarat admis;

c) ofertantul formulează oferte fără intenția reală de adjudecare, cu scopul perturbării procedurii;

d) adjudecatarul refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit prin documentația de atribuire;

e) adjudecatarul nu achită prețul adjudecat sau avansul stabilit în termenul prevăzut în contract;

f) ofertantul prezintă documente false, incomplete ori informații nereale în cadrul procedurii de licitație;

g) ofertantul încearcă influențarea membrilor comisiei de licitație sau perturbarea desfășurării procedurii;

h) adjudecatarul nu se prezintă, din motive imputabile acestuia, la data stabilită pentru încheierea contractului;

i) ofertantul încalcă obligațiile asumate prin declarațiile depuse în cadrul procedurii de licitație;

9.3. - garanția de participare la licitație, se va restitui celorlalți ofertanți care nu au fost desemnați câștigători, la cererea scrisă a acestora, după expirarea termenului de valabilitate a ofertelor.

9.4. - Taxa de participare la licitație nu se restituie, cu excepția cazului în care licitația se anulează.

SECȚIUNEA II

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIA PUBLICĂ CU STRIGARE

CAP. 1. REGULI PRIVIND ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTELOR

Pentru participarea la licitație ofertanții depun la sediul Direcției Generale Administrarea Patrimoniului, cel mai târziu cu o zi lucrătoare înainte de data fixată pentru începerea licitației, documentele prevăzute la Cap VII și dovada privind achitarea taxei de participare.

Documentația va fi depusă într-un plic sigilat, pe care se vor menționa:

- 1) denumirea/numele ofertantului;
- 2) adresa ofertantului;
- 3) obiectul licitației;
- 4) mențiunea „Documente pentru participare la licitația publică cu strigare asupra imobilului - spațiu medical nr. 1 situat pe str Grădiniței nr. 5 din municipiul Slatina, jud. Olt”.

Documentele depuse după expirarea termenului-limită nu vor fi luate în considerare.

La procedura de licitație publică cu strigare poate participa orice persoană fizică sau juridică română ori străină care îndeplinește condițiile prevăzute de lege și de prezentul caiet de sarcini.

Participarea la licitație este permisă numai persoanelor care:

- 1) au achitat taxa de participare;
- 2) au constituit garanția de participare;
- 3) au depus documentația completă în termenul stabilit;
- 4) îndeplinesc condițiile de eligibilitate prevăzute în documentația de atribuire.

NOTĂ:

Condiții minime pe care trebuie să le îndeplinească oferta:

- Prețul minim oferit:

- 5000 euro pentru spațiul identificat cu număr cadastral 53789-C1-U16 la care se adaugă TVA conform legislației în vigoare la data plății;

- Perioada de achitare a prețului de cumpărare: avans – 15 % din prețul oferit și diferența în rate lunare, în termen de 5 ani.

1.12.- Ofertantul trebuie să fie persoană fizică autorizată, cabinet medical individual, cabinet medical asociat, societate civilă medicală sau altă formă legal constituită care desfășoară activități medicale ori activități conexe actului medical, conform legislației în vigoare.

1.13 - Ofertantul trebuie să facă dovada deținerii legale a dreptului de exercitare a activității medicale sau conexe actului medical, prin prezentarea autorizațiilor, avizelor și documentelor de funcționare prevăzute de lege.

1.14.- Oferta va fi depusă în termenul și la locul stabilite prin documentația de atribuire și va cuprinde toate documentele solicitate de organizatorul licitației.

CAP. 2 - RETRAGEREA OFERTEI

2.1. - Retragera ofertei se poate face în următoarele condiții:

- a) - prin cerere scrisă din partea ofertantului, până la expirarea termenului de depunere a ofertelor, situație în care se restituie garanția de participare;
- b) - prin revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ofertei și înainte de adjudecare, situație care atrage pierderea garanției de participare;
- c) - prin revocarea ofertei de către ofertant, după adjudecarea acesteia, situație care atrage de asemenea, pierderea garanției de participare.

Notă:

Oferta nu poate fi retrasă după începerea licitației în timpul licitației, sau după stabilirea rezultatului licitației.

CAP. 3 - EXCLUDEREA OFERTEI

4.1. Excluderea ofertelor se poate face în următoarele condiții:

- Oferta a fost depusă după data și ora-limită stabilite în documentația de licitație.
- Oferta nu este însoțită de toate documentele solicitate prin caietul de sarcini și documentația de atribuire.
- Ofertantul nu face dovada achitării garanției de participare și/sau a taxei de participare la licitație, după caz.
- Oferta financiară este sub prețul minim de pornire al licitației aprobat prin raportul de evaluare.
- Documentele prezentate conțin informații false, incomplete sau neconforme cu realitatea.
- Ofertantul înregistrează datorii restante la bugetul de stat sau la bugetul local.
- Oferta nu respectă cerințele prevăzute în caietul de sarcini sau în documentația de atribuire.
- Ofertantul refuză semnarea procesului-verbal al licitației ori a contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit.
- Ofertantul se află în litigiu cu autoritatea administrației publice locale cu privire la imobilul supus vânzării.
- Oferta este condiționată, conține rezerve ori clauze contrare prevederilor documentației de licitație.
- Comisia de licitație constată că ofertantul nu are capacitatea legală de a participa la procedura de licitație publică.
- Neprezentarea documentelor în original, atunci când acest lucru este solicitat pentru verificarea conformității copiilor depuse.

SECȚIUNEA III

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Cap. I. Soluționarea litigiilor

1.1. - Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare, precum și a celor privind plata daunelor interese, se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările ulterioare.

1.2. - Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Olt, Slatina, str.Mănăstirii, nr.2, jud.Olt.

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

**Președinte de ședință,
Emil-Costin POPA**



Anexa nr. 1 la a documentația de atribuire privind vânzarea spațiului medical ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, situat la parterul Dispensarului nr. 1, din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5, jud. Olt

CRITERII DE SELECȚIE A OFERTELOR

Nr. crt.	CRITERIUL	PUNCTAJ MAXIM
1.	<p>Prețul oferit:</p> <p>Pentru valoarea maximă a prețului oferit pentru spațiul medical, se acordă punctajul maxim</p> <p>Pentru celelalte oferte, punctajul se calculează astfel:</p> <p>Punctaj oferta n = (valoare preț oferta n/valoare preț ofertă maximă) X numărul maxim de puncte acordat pentru criteriu</p>	40
2.	<p>Perioada de plată a prețului de vânzare a spațiului medical:</p> <p>a) - Pentru perioada de plată cea mai mică, se acordă punctajul maxim</p> <p>b) – Pentru celelalte oferte, punctajul se calculează astfel:</p> <p>Punctaj oferta n = (perioada oferta cea mai mică/perioada oferta n)X numărul maxim de puncte acordat pentru criteriu</p>	30
3.	<p>Termenul estimat pentru amenajarea și darea în folosință a spațiului medical:</p> <p>Pentru oferta cu cel mai mic termen de dare în folosință a spațiului, se acordă punctajul maxim</p> <p>Pentru celelalte oferte, punctajul se calculează astfel:</p> <p>Punctaj oferta n = (termen oferta minimă / termen oferta n) X numărul maxim de puncte acordat pentru criteriu</p> <p>Termenul se va estima în luni, începând cu data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.</p>	30
TOTAL PUNCTAJ MAXIM		100

Președinte de ședință,
Emil-Costin POPA



Anexa nr. 1 la documentația de atribuire

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

la licitația publică cu strigare organizată în vederea vânzării spațiului medical ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, situat la parterul Dispensarului nr. 1, din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5, jud. Olt

Subsemnatul/subsemnata _____, domiciliat (ă) în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județul _____, identificat(ă) cu CI/BI seria _____, nr. _____, CNP _____, telefon _____, e-mail _____, reprezentant legal al _____*, cu sediul în _____*, nr. _____*, Județ _____*, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. _____*, CUI _____*, îmi manifest intenția fermă de participare la licitația publică cu selecție de oferte din data de _____ pentru cumpărarea spațiului medical ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, situat la parterul Dispensarului nr. 1, din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5, jud. Olt, supus procedurii de vânzare prin licitație publică cu strigare, organizată de Municipiul Slatina la data de _____.

Declar pe proprie răspundere sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice și în declarații, că am luat cunoștință de prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Slatina prin care s-a aprobat vânzarea spațiului medical ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, situat la parterul Dispensarului nr. 1, din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5, jud. Olt, ale caietului de sarcini și documentației de atribuire anexate la hotărâre și sunt de acord cu prevederile acestora.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că am vizitat imobilul pentru care depunem oferta și suntem de acord să cumpărăm imobilul în starea în care se află.

Mă oblig în cazul în care vom fi declarați câștigători, să încheiem contractul de vânzare - cumpărare în termen de maxim 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație și în consecință, la locul, data și ora indicate în anunțul publicitar pentru ședința de licitație, din partea noastră va participa o persoană autorizată care să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Semnatura/Stampila _____

* valabil doar persoanelor juridice



Anexa nr. 3 la documentația de atribuire privind vanzarea spațiului medical ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, situat la parterul Dispensarului nr. 1, din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5, jud. Olt

OFERTANT _____

Domiciliul/sediul: _____

OFERTĂ

privind participarea la licitația publică cu strigare din data de _____ 2026 având ca obiect vanzarea spațiului medical ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, situat la parterul Dispensarului nr. 1, din municipiul Slatina, strada Grădiniței nr. 5, jud. Olt

1- Prețul oferit: _____ euro

2- Perioada de plată a prețului de vânzare a spațiului medical: _____ lei

3- Termenul estimat pentru amenajarea și darea în folosință a spațiului medical _____ ani/luni

OFERTANT
Semnătura

