



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

ANEXA
LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN
BISTRIȚA-NĂSĂUD
NR. 5 DIN 28.01.2021

Brăila, str. Neagră nr. 5, jud. Brăila
Email: office@accs.ro
Mob: 0722.635.370

CONSILIUL JUDEȚEAN
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
REGISTRAT
Nr. Document 14/1232
Ziua 21 Luna 01 Anul 2021
Nr. file 79 Nr. anexe
Mod. primire E-mail Nume BT

EX. 1

Primit original poșta
26.01.2021

**STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 2011241/24.11.2020**

**Solicitant CONSILIUL JUDEȚEAN
BISTRIȚA-NĂSĂUD**

**Destinatar CONSILIUL JUDEȚEAN
BISTRIȚA-NĂSĂUD**

**ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII
IMOBILULUI**

Situat în Bistrița, str. Alba Iulia, nr. 7,
CF 56062, jud. Bistrița-Năsăud.

pentru construirea, dotarea și
exploatarea unui Centru de
Radioterapie.

Data întocmirii 24.11.2020

Data studiului 24.11.2020



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul studiu sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul studiu sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui studiu de oportunitate si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Informațiile, datele și documentele primite de la Beneficiar au fost considerate corecte, elaboratorul neverificând autenticitatea actelor juridice, comerciale sau financiar-contabile prezentate.

Responsabilitatea pentru corectitudinea și acuratețea datelor și informațiilor furnizate de către Beneficiar și care au stat la baza elaborării Studiului de oportunitate îi revine în întregime Beneficiarului.

La data elaborării acestui studiu de oportunitate, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competența necesara întocmirii acestui studiu.

Data: 24.11.2020

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	<i>2</i>
<i>1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT</i>	<i>4</i>
1.1. <i>Contextul regional.....</i>	<i>4</i>
1.2. <i>Descrierea imobilului care face obiectul concesiunii</i>	<i>10</i>
1.3. <i>Motivele care justifică realizarea concesiunii.....</i>	<i>11</i>
1.3.1. <i>Motive de ordin legislativ</i>	<i>14</i>
1.3.2. <i>Motive de ordin economico-financiar</i>	<i>17</i>
1.3.3. <i>Motive de ordin tehnic.....</i>	<i>18</i>
1.3.4. <i>Motive de ordin social.....</i>	<i>20</i>
1.3.5. <i>Motive de mediu</i>	<i>21</i>
2. <i>ESTIMAREA NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI.....</i>	<i>22</i>
2.1. <i>Declaraarea conformității</i>	<i>22</i>
2.2. <i>Studiul pieței</i>	<i>23</i>
2.3. <i>Metodologia folosită.....</i>	<i>41</i>
2.4. <i>Prezentarea concluziilor.....</i>	<i>53</i>
2.5. <i>Necesitatea realizării investițiilor.</i>	<i>54</i>
2.6. <i>Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor.....</i>	<i>54</i>
3. <i>PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE.....</i>	<i>55</i>
3.1. <i>Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune.....</i>	<i>55</i>
3.2. <i>Justificarea alegerii procedurii.....</i>	<i>55</i>
4. <i>DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII.....</i>	<i>56</i>
5. <i>TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE</i>	<i>57</i>
6. <i>AVIZE NECESARE</i>	<i>59</i>
7. <i>Anexe</i>	<i>60</i>
7.1. <i>Nota de comandă nr. IICa/19902/01.10.2020</i>	<i>61</i>
7.2. <i>Datele de identificare ale imobilului</i>	<i>64</i>
7.3. <i>Localizare</i>	<i>72</i>
7.4. <i>Date de piața analizate.....</i>	<i>73</i>
7.5. <i>Material foto</i>	<i>79</i>

1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

1.1. Contextul regional

Repere Geografice

Județul Bistrița-Năsăud este situat în nordul României, în partea de nord-est a Transilvaniei, învecinându-se cu județele Cluj la vest, Mureș la sud, Suceava în est și Maramureș la nord.

Suprafața județului este de 5335 km², reprezentând 2,24% din suprafața țării.

Din punct de vedere administrativ, județul este compus din 62 de unități administrativ teritoriale, din care 1 municipiu (Bistrița), 3 orașe, 58 de comune 235 de sate.

Reședința județului este municipiul Bistrița, important centru economic, cultural și administrativ al județului.

Orașul Năsăud este vechi centru cultural, cu industrie de mase plastice, textilă și alimentară.

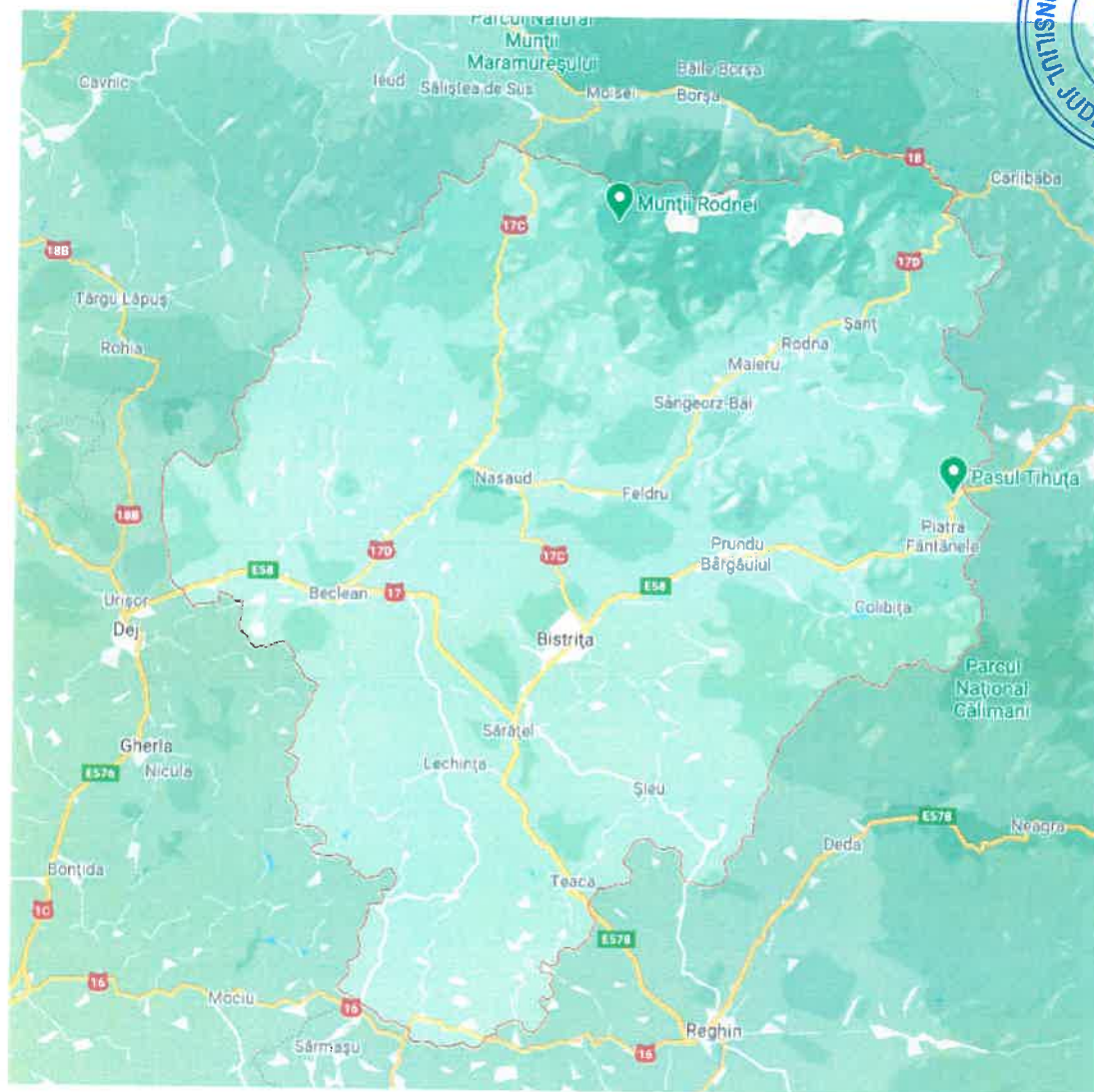
Orașul Beclean este un important nod de cale ferată cu industrie metalurgică și alimentară.

Orașul Sângeorz- Băi este stațiune turistică cu izvor de ape minerale terapeutice.

Teritoriul județului prin poziția sa geografică, este străbătut de drumuri de importantă deosebită pentru legăturile Transilvaniei cu Moldova și Maramureșul, dintre care cel mai cunoscut este Drumul European E 58.

Principalele noduri de cale ferată din județ sunt la Beclean, Sărățel și Salva.

Din punct de vedere al transporturilor aeriene județul Bistrița - Năsăud este deservit de Aeroportul din Cluj- Napoca, situat la distanța de 125 km de Bistrița sau de Aeroportul din Târgu Mureș aflat la o distanța de aproximativ 100 km.



Repere Demografice

Populația totală a județului la data de 1 iulie 2006, conform datelor operative comunicate de Direcția Județeană de Statistică a județului Bistrița-Năsăud, era de 317.685 locuitori.

Majoritatea populației județului este concentrată în mediul rural (63,7%), în timp ce în mediul urban trăiește 36,3% din totalul populației.

Densitatea medie a populației variază în limite foarte largi în cadrul județului: municipiul Bistrița are o densitate medie de 591,9 locuitori/km², față de comuna Șanț care înregistrează o densitate de 15,7 locuitori/km².

Speranța de viață în județ înregistrează o medie de 72,25 ani, cu 5 ani mai mică decât cea din UE.

Structura etnică a populației se prezintă astfel: români (90,2%), maghiari (5,9%), rromi (3,6%), germani (0,2%) și persoane de alte naționalități (0,1%).

Datele statistice arată că 82,9% din populația județului este de religie ortodoxă, iar restul aparține altor religii, după cum urmează: reformată 4,6%, penticostală 6,4%, greco-catolică 2,3%, romano-catolică 1,2%, adventistă 0,5%, baptistă 0,8%, alte religii 1,1%, nedeclarați 0,1%, fără religie 0,1%.

Populația ocupată civilă activează în: agricultură - 58%; industrie - 18,8%; construcții 3,08%; comerț și servicii - 7%; administrație - 2,5%; învățământ - 5%; sănătate - 3,9%; alte domenii - 8,6%.

În anul 2006, la nivelul județului, sporul natural a fost negativ.

Bolile cronice cu incidență ridicată la nivelul județului sunt: bolile hipertensive, cardiologice, diabetul zaharat, neoplasmale.

Repere Economice

Ramurile principale ale industriei reprezentate în județ prin agenți

economici sunt: metalurgia, construcțiile de mașini, electrotehnică, mase plastice, prelucrarea lemnului, textile, exploatare minieră, sticlărie și alimentară. Unitățile economice sunt concentrate în centrele urbane și în special în municipiul Bistrița.

Dintre produsele industriale ale județului amintim: sârmele de oțel trase la rece, utilajele energetice, metalurgice și refractare, cablurile și conductorii electrici, materialele electroizolante, bateriile de acumulatori cu plumb, cheresteaua și mobilierul din lemn, produsele prelucrate din materiale plastice, sticlăria pentru menaj, etc. Sectorul primar se regăsește în județul Bistrița-Năsăud prin exploatarea de metale neferoase și materiale de construcții din zonele Rodna, Măgura Ilvei și Anieș.

Principalele societăți cu activitate în domeniul industriei:

- Teraplast Group SA Bistrița – cu activitate în domeniul producției articolelor din PVC (tevi, fittinguri, profile extrudate pentru amenajări interioare și exterioare, granule), cahle din teracota, articole ornamentale;
- SC LEONI Wiring Systems, Bistrița – producătoare de cablaje și instalații electrice pentru automobile;

- *Promet SA Beclean – unitate reprezentativă pentru fabricarea de produse metalurgice: sârme, produse din sârmă, cuie;*
- *Ario SA Bistrița – asigură fabricarea de robinete industriale din oțel;*
- *Comelf SA Bistrița – întreprindere specializată în fabricarea de construcții metalice sudate și părți componente, utilaj terasier;*
- *Mebis SA Bistrița – specialist în fabricarea de echipamente hidraulice și pneumatice, scule pneumatice portabile;*
- *Rombat SA Bistrița – unul din principalii producători de acumulatori auto;*
- *Iproeb SA Bistrița – unitate producătoare de cabluri, cordoane și conducte electrice izolate și neizolate;*
- *Radiatoare din Aluminiu SA Bistrita – produce piese și accesorii pentru autovehicule (radiatoare din aluminiu);*
- *Roseyarns Bistrița – unitate reprezentativă pentru producția de fire și țesături.*

Sursa: <http://www.portalbn.ro/>

Municipiul Bistrița

Reședință a județului Bistrița - Năsăud, municipiul Bistrița este situat în partea de nord-est a Podișului Transilvaniei, în Depresiunea Bistriței.

Municipiul Bistrița este amplasat pe un teren plan, la o altitudine de 356 m, pe coordonatele 47°10' latitudine nordică și 24°30' longitudine estică.

Orașul este străbătut de râul Bistrița, râu al cărui nume îl poartă. Este înconjurat de coline acoperite cu întinse livezi, ocupă o suprafață de 14.547 ha, împreună cu cele șase localități componente: Unirea (5 km), Slătinița (10 km), Ghinda (8km), Viișoara (5 km), Sigmir (6 km), Sărata (10 km).

Localitățile limitrofe municipiului Bistrița sunt: Feldru (N), Livezile (NE), Cetate și Budacul de Jos (SE), Mărișelu (S), Șieu Măgheruș (SV), Șintereag și Dumitra (NV).

Din suprafața municipiului Bistrița de 13.799 ha revin intravilanului circa 2.058 ha

Sursa: www.primariabistrita.ro

Spitalul Județean de Urgență Bistrița

Spitalul Județean de Urgență Bistrița este unitatea sanitară cu paturi, de utilitate publică, cu personalitate juridică care asigură următoarele servicii medicale: preventive, curative, de recuperare și paliative, precum și de îngrijire în caz de graviditate și maternitate și a nou-născutului.

Spitalul asigură condiții de investigații medicale, tratament, cazare, igienă, alimentație și de prevenire a infecțiilor, conform normelor aprobate prin ordin al ministrului sănătății.

Datele de autentificare ale unității

1. Denumirea: Spitalul Județean de Urgență
2. Statut juridic: Instituție Publică
3. Actul de înființare: Decizia nr.15/09/2000 emisa DSP Bistrița-Năsăud
4. Manager: Ec. Gabriel Lazane
5. Adresa: Bistrița, Str. General Grigore Bălan, nr. 43, tel/fax: 0263231404

Domeniul de specialitate: Ocrotirea sănătății

Spitalul Județean de Urgență Bistrița are un număr total de 997 paturi spitalizare continuă, 13 paturi UPU și 38 spitalizare de zi, dispuse în cinci complexe de clădiri: (str. G-ral Grigore Bălan, nr. 43 construit în 1972; str. Ghizii, nr. 11, construit în 1890; str. Independenței, nr. 30, construit în 1885; str. Someșului, nr. 2; str. Alba –Iulia, nr. 7, construit în 1885), și un Ambulatoriu integrat construit în 1968. În plus, în structura Spitalului Județean mai intră: Sediul administrativ (Aleea Basmului, nr.2); Cabinetele de medicină sportivă.

Din punct de vedere al activității, Spitalul Județean de Urgență Bistrița asigură asistența medicală pentru afecțiuni acute (medicale și chirurgicale), cronice, spitalizare de zi.

În structura Spitalului Județean de Urgență mai intră:

- Farmacii
- Blocurile operatorii
- Sterilizare
- Laboratoare (de analize medicale, radiologie și imagistică, anatomie patologică, explorări funcționale, de recuperare, medicină fizică și balneologie)
- Serviciul de medicină legală
- Centrul de sănătate mintală
- Compartiment de prevenire și control al infecțiilor nosocomiale

- *Centrul Județean de planificare familială*
- *Dispensar TBC*
- *Cabinete medicale (diabet zaharat, nutriție și boli metabolice, oncologie medicală, medicina muncii, medicină sportivă, boli infecțioase, stomatologie)*
- *Compartimente (de asistenta socială, de endoscopie)*
- *Aparatul funcțional*

Serviciile medicale furnizate de Ambulatoriu integrat cuprind: consultații, investigații, stabilirea diagnosticului, tratament medical și/sau chirurgical, îngrijiri, recuperare, medicamente și materiale sanitare și proteze.

Spitalul Județean de Urgență Bistrița dispune de o secție de Oncologie localizată în Bistrița, Str. Alba Iulia, nr. 7 (relocată temporar pe str. Ghinzii, nr. 26), ce dispune de:

- *40 de paturi din care:*
- *5 paturi — compartiment hematologie*
- *5 paturi — compartiment îngrijiri paliative*
- *spitalizare de zi — 10 paturi*
- *hota preparare citostatice*
- *glucometre (ACCU-CHECK)*
- *aspiratoare chirurgicale*
- *stație centrală de oxigen*
- *monitoare EKG moni-tor puls, SatO2, TA. (NIHON KOH-DEN, SPACELABS)*
- *elec-tro-car-di-o-gra-fe (BTL 08 LT)*
- *injectomate (HITE-CHS PRO SP-12S — Lituania, PILOT A2)*

Servicii medicale:

- *chimioterapie*
- *hormonoterapie*
- *recoltare probe biologice*
- *instilații chimioterapice*
- *alimentație enterală*
- *terapia durerii*
- *transfuzii de sânge, ser și masă trombocitară*
- *posibilitate de defibrilare*
- *urgente medicale*
- *pansamente*
- *asistenta psihologică*

- *asistenta religioasa*
- *asistenta sociala*

Sursa: <https://sjub.ro/>

Pentru o locație din str. Alba Iulia, nr. 7, în care vor fi montate echipamente de DIAGNOSTIC IMAGISTIC (PET-CT, Gamma Camera) și de TRATAMENT PRIN IRADIERE cu fotoni și electroni (Radioterapia – Acceleratoare lineare) este necesară o zonă clar delimitată, cu circuite separate, conform recomandărilor specialiștilor în medicina nucleară și CNCAN.

Mai mult, în cadrul spitalului se remarcă o lipsă a spațiilor dedicate poziționării de echipamente de radioterapie, ceea ce împiedică accesul la servicii medicale de înaltă calitate.

În aceste condiții înființarea unui „Centru de Radioterapie” este benefică atât pacienților care vor avea acces la tehnologie de ultimă generație, dar și cadrelor medicale, care își vor putea desfășura activitatea într-o locație dedicată diagnosticului și tratamentului oncologic.

„Centru de Radioterapie” se va învecina cu Secția de Oncologie a Spitalului Județean de Urgență Bistrița, aspect care reprezintă un criteriu de alegere a acestei locații, pentru realizarea unei investiții private.

1.2. Descrierea imobilului care face obiectul concesiunii

Imobilul care face obiectul concesiunii este situat în Municipiul Bistrița, str. Alba Iulia, nr. 7, CF 56062, jud. Bistrița-Năsăud, pentru construirea, dotarea și exploatarea unui Centru de Radioterapie și aparține domeniului public al județului și se află în administrarea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Proprietatea este înscrisă în cartea funciară nr. 56062/Bistrița, având numărul cadastral 56062.

Terenul are suprafața de 2.898 mp, accesul se face din str. Alba Iulia. Pe acest amplasament se poate construi conform certificatului de urbanism nr. 1774/13.11.2020, o clădire cu înălțimea de max. 15 m, cu un POT max. de 50% și un CUT max de 1,5 ADC/mp. Luând în calcul și specificații tehnice generale ale unui Centru de Radioterapie, se estimează valoarea minimă a investiției pentru o clădire cu următoarele caracteristici generale:

- *regim de înălțime – P+1E, suprafață construită de cca. 1.449,00 mp și suprafața desfășurată de 2.898,00 mp;*
- *Structură de rezistență poate fi din cadre din beton armat, zidărie din cărămidă și înlocuitori, fundație din beton, pereți de compartimentare din zidărie din cărămidă și BCA, tâmplărie PVC și aluminiu cu geam termopan, acoperiș tip terasă necirculabilă cu hidroizolație;*
- *Finisajele interioare pot fi medii-superioare cu vopsitorii speciale lavabile la pereți și placări ceramice, pardoseli ceramice și/sau acoperite cu vopsele speciale, compartimentări interioare (pereți și tavane) din structură metalică ușoară și închideri cu plăci de ghips-carton.*
- *Instalație electrică de curenți „tari”, instalația sanitară apă-canalizare, încălzire cu centrală termică și instalație de ventilație;*
- *Parcaje se vor amenaja conform Anexei nr. 5 la HGR. 525/1996, se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe parcelă.*
- *Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare 40m.*

Investiția minimă necesară

<i>Lucrări de construcție Centru Radioterapie</i>	<i>2.019.100 €</i>
<i>Achiziție echipamente medicale</i>	<i>4.000.000 €</i>
<i>Alte cheltuieli</i>	<i>400.000 €</i>
Total	6.419.100 €

Localizare:

Imobilul se află în Municipiul Bistrița, str. Alba Iulia, nr. 7, CF 56062, jud. Bistrița-Năsăud.

1.3. Motivele care justifică realizarea concesiunii

Comitetul Miniștrilor din statele membre ale Consiliului Europei, prin Recomandarea CM/Rec (2007) 7 a definit buna administrație ca fiind o componentă a bunei guvernări, subliniind

că buna administrație nu se reduce la modalitățile juridice de manifestare, ea fiind impusă și prin calitatea organizării și gestiunii structurilor și resurselor, în condiții de eficiență, eficacitate și adaptare la nevoile societății, fiind necesar să se asigure apărarea și ocrotirea proprietății publice și a intereselor publice, să fie respectate exigențele bugetare și să fie exclusă orice formă de corupție.

De aceea, utilizarea bunurilor domeniale în condiții de eficiență și legalitate trebuie să constituie o obligație a titularilor dreptului de proprietate asupra acestora, dar și o preocupare a destinatarilor activității administrative, precum și a teoreticienilor interesați de modalitățile de manifestare a fenomenului administrativ.

Dacă, din punct de vedere economic, utilizarea bunurilor aparținând domeniului administrativ se realizează prin managementul operațiunilor materiale aferente activității respective, din punct de vedere juridic, utilizarea bunurilor domeniale se concretizează prin exercitarea dreptului de proprietate publică și, respectiv, a dreptului de proprietate privată, precum și a drepturilor reale derivate din acestea.

Concesionarea imobilului situat în Bistrița, str. Alba Iulia, nr. 7, CF 56062, jud. Bistrița-Năsăud, aflat în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud are loc la inițiativa Consiliului Județean Bistrița-Năsăud și este fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

În lume, cancerul a devenit a doua cauză de mortalitate, după afecțiunile cardiovasculare. Jumătate de milion de români suferă de cancer. La fiecare 7 minute un român este diagnosticat și la fiecare 11 minute unul moare de cancer. Potrivit estimărilor Casei Naționale de Asigurări de Sănătate, și în România, cancerul reprezintă cea de-a doua cauză a mortalității după bolile de inimă (17% din totalul deceselor).

În România se înregistrează anual peste 60.000 de cazuri noi de cancer, iar rata de vindecare a cancerului la copii este de doar 60%, față de 90% în UE. La copiii între 4 și 15 ani, cancerul este prima cauză de deces. Incidența cancerului și mortalitatea cauzată de acesta se remarcă printr-o dinamică superioară față de media regională și globală. Aceasta se explică prin creșterea și îmbătrânirea populației, ca și prin prevalența crescută a unor factori de risc precum supraponderea, obezitatea, fumatul, consumul de alcool și hipertensiunea.

În județul Bistrița-Năsăud rata incidenței de cancer este de 305,1 cazuri noi la 100.000 de locuitori, aproape de nivelul mediei naționale -307,2 -și la nivele comparabile cu județele învecinate.

Ca și incidență în județ cancerul bronhopulmonar ocupa primul loc, urmat de cel colorectal, de sân, de prostată, de stomac, de col uterin etc.

Tratamentul cancerului se face prin chirurgie, radioterapie, chimioterapie și hormonoterapie. Radioterapia reprezintă o subdisciplină medicală care presupune utilizarea radiațiilor ionizate, în tratamentul anumitor boli, îndeosebi a cancerelor. Radioterapia are drept obiectiv furnizarea unei doze de radiație suficiente pentru a trata tumora, protejând totodată organele învecinate. Radiațiile ionizate acționează distrugând structurile cromozomice responsabile de diviziunea celulară, ceea ce antrenează moartea celulelor canceroase.

În momentul de față în România există 26 de servicii de radioterapie funcționale sau în fază de construcție sau reechipare. Dintre acestea 17 sunt publice și 9 private.

Un indicator utilizat pentru determinarea capacității de tratament în radioterapie este numărul de locuitori pe unitate de tratament de radioterapie externă. În timp ce standardul UE este de 1 aparat la 150.000-300.000 locuitori, în România numărul de locuitori pe unitate de tratament se cifrează undeva la 550.000. Deși diferența în cifre absolute nu pare dramatică, situația este semnificativ înrăutățită de distribuția geografică necorespunzătoare a locației acestora: 60% dintre acestea sunt distribuite în 3 localități (București -40%, Cluj-Napoca -14%, Iași -8%).

În județul Bistrița-Năsăud există posibilitatea de a asigura investigații complexe pentru elucidarea diagnosticului, mai există posibilitatea de a asigura tratament chirurgical de calitate și în timp util și posibilitatea de a asigura tratamentul sistemic al pacienților (chimioterapie, imunoterapie, hormonoterapie și alte terapii moleculare de generație nouă). De asemenea se pot acorda îngrijiri de suport.

Neexistând posibilitatea efectuării tratamentului prin radioterapie în județul Bistrița-Năsăud, pacienții sunt îndrumați spre unul dintre centrele care pot asigura acest tip de tratament: Cluj-Napoca, Târgu-Mureș, Baia-Mare, sau la distanțe mai mari la centrele din București, Iași sau Oradea. Deplasarea pe distanțe lungi pentru a beneficia de un tratament care nu este disponibil în proximitate, perturbă calitatea vieții și nu de puține ori este

inabordabilă pentru un pacient sau familia acestuia. Cu cât efortul de a beneficia de un tratament este mai mare, cu atât mai des pacienții înregistrează abateri de la planul de tratament recomandat, cu impact major asupra rezultatului final.

1.3.1. Motive de ordin legislativ

Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările anterioare, conform căreia, în exercitarea atribuțiilor, consiliul județean:

Art. 173, (4) lit. a - hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a județului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes județean, în condițiile prezentului cod;

Prevederile OUG 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările anterioare, privind proprietatea publică:

Art. 297, (1) - Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică (1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea în administrare;
- b) concesionarea;
- c) închirierea;
- d) darea în folosință gratuită.

Noul Cod Civil – legea 287/2009 - Titlul VI Proprietatea publică:

➤ Capitolul I Dispoziții generale

- Articolul 858 - Definiția dreptului de proprietate publică – Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

- Articolul 859 - Obiectul proprietății publice. Delimitarea de domeniul privat

(1) Constituie obiect exclusiv al proprietății publice bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite prin lege organică.

(2) Celelalte bunuri care aparțin statului ori unităților administrativ-teritoriale fac parte, după caz, din domeniul public



sau din domeniul privat al acestora, însă numai dacă au fost, la rândul lor, dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

- *Articolul 860 - Domeniul public național, județean și local*

(1) *Bunurile proprietate publică fac parte din domeniul public național, județean sau, după caz, local.*

(2) *Delimitarea dintre domeniul public național, județean și local se face în condițiile legii.*

(3) *Bunurile care formează obiectul exclusiv al proprietății publice a statului sau a unităților administrativ-teritoriale potrivit unei legi organice nu pot fi trecute din domeniul public al statului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale sau invers decât ca urmare a modificării legii organice. În celelalte cazuri, trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale și invers se face în condițiile legii.*

- *Articolul 861 - Caracterele dreptului de proprietate publică*

(1) *Bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.*

(2) *Proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândită de terți prin uzucapiune sau, după caz, prin posesia de bună-credință asupra bunurilor mobile.*

(3) *În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate.*

- *Articolul 862- Limitele exercitării dreptului de proprietate publică*

(1) *Dreptul de proprietate publică este susceptibil de orice limite reglementate de lege sau de prezentul cod pentru dreptul de proprietate privată, în măsura în care acestea sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt destinate bunurile afectate.*

(2) *Incompatibilitatea se constată prin acordul dintre titularul proprietății publice și persoana interesată sau, în caz de divergență, pe cale judecătorească.*

(3) *În aceste cazuri, persoana interesată are dreptul la o justă și promptă despăgubire din partea titularului proprietății publice.*

- *Articolul 863 - Cazurile de dobândire a dreptului de proprietate publică*

Dreptul de proprietate publică se dobândește:

- a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;*
- b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;*

c) prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;

d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;

e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acesteia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;

f) prin alte moduri stabilite de lege.

- Articolul 864 - Stingerea dreptului de proprietate publică

Dreptul de proprietate publică se stinge dacă bunul a pierit ori a fost trecut în domeniul privat, dacă a încetat uzul sau interesul public, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege.

- Articolul 865 - Apărarea dreptului de proprietate publică

(1) Obligația apărării în justiție a proprietății publice revine titularului.

(2) Titularii drepturilor corespunzătoare proprietății publice sunt obligați:

a) să îl informeze pe proprietar cu privire la orice tulburare adusă dreptului de proprietate publică;

b) să îl introducă în proces pe titularul dreptului de proprietate publică, în condițiile prevăzute de Codul de procedură civilă.

(3) Dispozițiile art. 563 se aplică în mod corespunzător.

➤ **Capitolul II Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice**
– Secțiunea a 3-a **Dreptul de concesiune:**

- Articolul 871 - Conținutul dreptului de concesiune

(1) Concesionarul are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei redevențe și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de concesiune.

(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică.

(3) Procedura de concesionare, precum și încheierea, executarea și încetarea contractului de concesiune sunt supuse condițiilor prevăzute de lege.

- Articolul 872 - Exercițarea dreptului de concesiune

(1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate

acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

(2) Fructele, precum și, în limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, produsele bunului concesionat revin concesionarului.

(3) În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune.

- **Articolul 873 - Apărarea dreptului de concesiune**

(1) Apărarea în justiție a dreptului de concesiune revine concesionarului.

(2) Dispozițiile art. 696 alin. (1) se aplică în mod corespunzător.

1.3.2. Motive de ordin economico-financiar

Motivele de ordin economico-financiar care stau la baza concesionării către un operator economic privat a Centrului de Radioterapie:

- oportunitatea selectării unui concesionar care să ofere un raport optim între preț (mic) și calitate (ridicată) a serviciilor și valoarea (maximă) a redevenței anuale;
- exploatarea eficientă a infrastructurii sanitare nou construite și trecerea întregii responsabilități pentru modul de gestionare a activelor concesionate. Prin documentația de atribuire a contractului de concesiune se va solicita ofertanților să facă dovada că au ca obiect de activitate și desfășoară activitățile corespunzătoare obiectului concesiunii;
- amenajarea și exploatarea infrastructurii sanitare pe cheltuiala concesionarului, fără a implica resurse financiare, umane și logistice din partea autorității publice locale. Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea lucrărilor executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției;
- creșterea veniturilor la bugetul local prin încasarea redevenței și a taxelor și impozitelor aferente concesiunii.

În ceea ce privește decizia de concesionare a imobilului se ia în calcul situația în care nu exista serviciu de radioterapie funcțional în județul Bistrița-Năsăud, numărul de pacienți care ar avea nevoie de acest tip de servicii medicale este de peste 4.000 de pacienți/an, luând în calcul și pacienții din județele cu adresabilitate tradițională

1.3.3. Motive de ordin tehnic

Concesionarea terenului pentru construirea unui Centrului de Radioterapie către un operator economic privat este o soluție pentru punerea sa în valoare.

Prin lucrările de construcție pe care le va face concesionarul pe propria cheltuială se va îmbunătăți aspectul și situația urbanistică a zonei.

Conceptul arhitectural și construcția efectivă a centrului de Radioterapie nu permit separarea fluxurilor de circulație pentru categorii diferențiate de pacienți, motiv pentru care furnizarea tuturor serviciilor medicale enumerate anterior trebuie să se facă în regim integrat de către un singur operator. Acesta va trebui să facă dovada deținerii de resurse umane specifice (minim 1 centru cu minim 50 angajați) și a unei experiențe similare de minim 5 ani în operarea activă a tuturor acestor servicii, la nivelul de performanță solicitat de către concedent, pentru echipamentele mai sus amintite, în cel puțin 2 centre medicale din România.

In aceste condiții, secția de Oncologie Medicală a spitalului va rămâne în continuare de sine stătătoare, urmând a efectua tratamente exclusiv medicale, corespunzătoare specialității de oncologie medicală (tratamente medicale, chimioterapie) iar în imobilul supus concesiunii (clădirea nouă), se pot monta doar aparatura de diagnostic imagistic (PET-CT, Gamma Camera) și de tratament prin iradiere (Radioterapie – Acceleratoare lineare).

*Astfel, viitorul Centru poate asigura o gama variata de **servicii de diagnostic oncologic, radioterapie si medicina nucleara.***

Concesionarul va dota Centrul cu următoarele tipuri de echipamente:

- *2 sisteme de tip accelerator liniar de înaltă performanță (LINAC) pentru tehnici moderne de radioterapie externă de tip IMRT și SRS/SBRT, aplicabile și în tratamentul pediatric (inclusiv toate sistemele și accesoriile necesare realizării tratamentului de radioterapie)*

- 1 sistem tip PET/CT care sa asigure atât investigații de diagnostic si follow up PET/CT cat si achiziții CT in vederea simulării virtuale a planului de tratament pentru radioterapie
- 1 sistem de medicina nucleara tip Gamma camera care poate sa asigure imagistica afecțiunilor tumorale precum si scintigrafii osoase.

Sistemele de tip LINAC sunt destinate radioterapiei externe pentru tratarea pacienților cu diferite forme de cancer. Aceste sisteme var asigura realizarea de tratamente de radioterapie externa pentru toate regiunile anatomice si var permite un tratament cat mai precis.

Tratamentul prin radioterapie externa presupune utilizarea unui fascicul (sau a mai multor fascicule de radiații) modelat(e) pe forma regiunii tumorale ce urmează a fi tratat si direcționat atât către regiunea tumorală cat si către zona ce înconjoară aceasta regiune astfel încât sa permită distrugerea țesutului tumoral principal, precum si a celulelor canceroase din regiunea apropiata si evitarea sau iradiere minima a țesuturilor sănătoase.

Efectul biologic al acesteia constă în distrugerea structurilor cromozomice, responsabile de diviziunea celulară, ceea ce antrenează moartea celulelor canceroase. Celulele sănătoase sunt și ele afectate, dar acestea au o capacitate de refacere mai mare.

Sistemul PET/CT permite atât imagistica de diagnostic care asigura informații anatomice de localizare si informații funcționale despre organul sau regiunea anatomica vizualizata, cat si achiziții CT pentru simularea virtuala a planului de tratament in radioterapie.

Examinarea PET presupune injectarea pacientului cu o substanța radio farmaceutica si scanarea acestuia pentru a evidenția diferite funcții importante ale organismului, precum fluxul sangvin, nivelul de oxigen, metabolismul glucidic, ceea ce permite medicilor sa evalueze funcționarea organelor si țesuturilor organismului.

Examinarea CT presupune utilizarea razelor X, uneori inclusiv a unor substanțe de contrast pentru a produce multiple imagini ale diferitelor regiuni ale organismului pacientului examinat, imagini ce asigura informații anatomice structurale importante in diagnostic si permit in același timp utilizarea in vederea realizării planului de tratament in radioterapie. In plus combinația celor doua examinări

asigura imagini ce permit localizarea cat mai precisa a ~~tesuturilor~~ tumorale in organism.

Echipamentul de tip PET/CT este utilizat in oncologie in vederea detectării diferitelor forme de cancer, in determinarea răspândirii celulelor canceroase in organism, in evaluarea eficacității tratamentului oncologic, in determinarea recurenteii cancerului sau in evaluarea anomaliilor cerebrale așa cum sunt tumorile.

Sistemul Gamma Camera este un echipament de medicina nucleara ce se rotește In jurul corpului pacientului, permițând in acest tel obținerea de imagini tridimensionale detaliate. Examinarea Gamma Camera presupune utilizarea unui radio trasor ce este administrat pacientului fie prin injectare, fie prin înghițire, iar imaginile sunt obținute ca urmare a detectării semnalului emis de radio trasor din regiunea anatomica evaluata a pacientului examinat. Astfel de sisteme se utilizează in oncologie in vederea stadializării unor forme de cancer prin determinarea prezentei celulelor canceroase sau a răspândirii acestora in diferite regiuni ale organismului, localizarea nodulilor limfatici santinela înaintea intervențiilor chirurgicale in cazul pacienților cu cancer de sân, de piele sau tumori ale ~~tesuturilor~~ moi, in planificarea tratamentului, in evaluarea răspunsului la tratamentul oncologic, detectarea recurenteii cancerului sau detectarea unor forme rare de cancer (spre ex. Tumori pancreatice sau tumori ale glandelor suprarenale)

Aceste echipamente vor asigura astfel accesul pacienților la tratamente cat mai performante.

Soluția de proiectare propusa acorda atenție necesității reducerii potențialilor factori de risc pe durata lucrărilor de construcție, folosirii si întreținerii clădirii finalizate si reducerea la minim a factorilor de risc in timpul exploatării spatiilor din cadrul centrului medical de oncologie propuse.

Toate elementele construcției, instalațiilor si finisajelor vor fi din toate punctele de vedere in conformitate cu standardele UE si normele romanești din domeniul construcțiilor si exploatării spatiilor intra-spitalicești aplicabile fiind cele care au standardul cel mai ridicat.

1.3.4. Motive de ordin social

Punerea in funcțiune a Centrului de Radioterapie – Spitalul Județean de Urgență Bistrița va duce la:



- Creșterea capacității de diagnosticare timpurie a afecțiunilor oncologice;
- Creșterea numărului de persoane vindecate;
- Creșterea numărului de persoane care au acces la tehnologii moderne de tratare a afecțiunilor oncologice;
- Creșterea numărului locurilor de munca, atât cu caracter temporar pe parcursul lucrărilor de realizare a investiției cât și cu caracter permanent (circa 50 de locuri de muncă: medici, fizicieni, asistenți medicali, infirmiere, personal administrativ și de curățenie);
- Dezvoltarea infrastructurii de interes public la nivel local.
- Dezvoltarea economica a județului Bistrița-Năsăud, prin dezvoltarea sectorului medical privat și a serviciilor medicale de specialitate;
- Exploatarea în condiții de eficiență și asigurarea întreținerii imobilului;

1.3.5. Motive de mediu

Activitatea ce se propune a se desfășura în cadrul spațiului ce face obiectul concesiunii nu are un impact semnificativ asupra mediului.

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului operator cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire;
- asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe clădirii concesionate;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

2. ESTIMAREA NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI

2.1. Declararea conformității

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2020, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri de valori
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 – Mașini, echipamente si instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Pentru realizarea prezentului studiu de oportunitate s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2020, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
 - SEV 220 – Mașini, echipamente si instalații (IVS 220)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;

- „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
- Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață a acțiunilor întreprinderii așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2020.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului redevenței, în vederea concesiunii, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

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

Definiție conform **SEV 100 – Cadrul general**.

2.2. Studiul pieței

Definirea pieței și sub pieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „**o piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, designul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

PIB-ul, la cota -5,1% inaintea ultimului trimestru al anului 2020

Evoluția PIB trimestrial în anul 2020

PIB trimestrial	T1	T2	T3	T1-T3
Mld. lei prețuri curente	216,0	223,1	279,2	763,3
% perioada coresp. an anterior	+2,4	-10,3	-6,0	-5,1

Sursa: INS

INS a confirmat rezultatul PIB cumulat pe primele trei trimestre ale anului curent la -5,1% pe seria brută și -4,6% pe seria ajustată sezonier.

Pe T3 2020, s-a anunțat o scădere de -6% față de T3 2019 dar un avans +5,6% comparativ cu trimestrul anterior, afectat cel mai puternic de pandemie.

Valoarea realizată în termeni nominali a fost de circa 279 miliarde lei pe T3, ceea ce a condus la necesitatea de a obține un rezultat de 287,2 miliarde lei în T4 pentru a atinge rezultatul economic așteptat (4.050,5 miliarde lei).

În termeni reali, ar fi necesară o revenire economică pe T4 de -2,1% față de aceeași perioadă a anului trecut, pentru a se confirma prognoza oficială, ajustată la -4,2% pe an înainte de ultima rectificare bugetară.

Calcululele INS pe seria brută anuală și evoluția față de trimestrul anterior ajustată sezonier, comunicată la Eurostat pentru comparabilitate cu celelalte economii, confirmă faptul că România a evitat de puțin recesiunea tehnică, adică nu a avut contracție economică două trimestre consecutive, situație rară la nivel european, deși revenirea a fost ceva mai slabă decât a majorității statelor UE.

PIB – serie brută - pe categorii de resurse în primele trei trimestre din 2020 și efectul acestora

Sectorul	Realizări (miliarde lei)	Volum (%)	Efect pe PIB (puncte procentuale)
Industrie	145,08	-11,1	-2,4
Comerț, transport, reparații auto, hoteluri etc.	133,17	-4,2	-0,8
Administrație publică, învățământ, sănătate etc.	111,27	+1,3	+0,2
Activități profesionale, servicii suport etc.	61,02	-1,0	-0,1
Tranzacții imobiliare	56,22	+0,3	0
Informații și comunicații	48,85	+10,3	+0,6
Construcții	33,37	+12,6	+0,5
Agricultură, silvicultură, pescuit	30,11	-23,2	-1,2
Spectacole, reparații uz casnic, alte servicii	19,33	-27,3	-0,9
Intermedieri financiare și asigurări	18,19	-1,7	0
Valoarea adăugată brută	656,60	-4,5	-4,1
Impozite nete pe produs	61,67	-10,8	-1,0
Produsul Intern Brut	718,27	-5,1	+2,5

Sursa: INS

Pe sectoare de activitate, rezultatul industriei s-a diminuat în volum cu -11,1% pe primele nouă luni ale anului și a dat aproape jumătate din evoluția negativă a PIB (2,4 puncte procentuale din rezultatul de -5,1%).

Agricultura a mai adăugat -1,2 puncte procentuale, activitatea de spectacole (-0,9 pp, urmare a reducerii conjuncturale de activitate) iar sectorul comercial, afectat puternic de HoReCa, a mai adus -0,8pp. Prin contrast, au atenuat scăderea PIB, sectorul IT (+0,6 pp, pe o creștere de 10,3%) și construcțiile (+0,5 pp, pe o creștere de 12,6%).

Anul agricol slab (-23,2% rezultat al producției în volum) a fost determinat în principal de condițiile meteo care au afectat producția vegetală.

Pe fondul unui evoluții dinamice, construcțiile au trecut în fața agriculturii în formarea de valoare adăugată brută. De remarcat plasarea pe ultima poziție a sectorului financiar (mai profitabil dar cu rezultat nul pe PIB).

Comerțul internațional în cadrul utilizării PIB pe primele nouă luni din 2020 (serie brută)

	Realizări (miliarde lei)	Volum (%)	Preț (%)	PIB (%)
Exportul net de bunuri și servicii	-33,00	n.a.	n.a.	-2,0
Export de bunuri și servicii	280,87	-12,8	+1,6	-5,5
Import de bunuri și servicii	313,87	-7,5	-1,7	-3,5

Sursa: INS

În ce privește efectele asupra PIB pe partea de formare, am selectat doar efectul comerțului internațional. Datele arată clar o diferență substanțială de ritm între exporturi (-12,8%) și importuri (doar -7,5%), care a condus la un efect de -2 pp pe rezultatul economic de ansamblu. Astfel, soldul negativ din schimburile externe a dat aproape 40% din scăderea PIB.

Practic, majorarea veniturilor în termeni reali a continuat fără ca economia să poată acoperi cererea sporită. În contextul în care sectoare-cheie, precum industria sau agricultura, au fost afectate de pandemie și de condițiile meteo, producătorii interni au pierdut teren, ceea ce a dus la expandarea deficitului extern.

Dobanda pe termen lung la obligatiunile Romaniei a scăzut la 3,29%, dar ramane relativ ridicata

Evoluția ratei dobânzilor pe termen lung pentru România pe parcursul ultimelor 12 luni

Luna	11.19	12.19	01.20	02.20	03.20	04.20	05.20	06.20	07.20	08.20	09.20	10.20
Dob.	4,32	4,57	4,28	4,04	4,56	4,83	4,54	3,89	3,94	3,88	3,49	3,29

Sursa: Eurostat

Rata dobânzii pe termen lung pentru România a scăzut în luna octombrie 2020 la 3,29%, potrivit datelor publicate de Eurostat, preluate de la Banca Centrală Europeană.

Pe fondul necesarului de finanțare impus de combaterea efectelor pandemiei, acest indicator urcase la 4,83% în luna aprilie 2020. Nivelul dobânzilor a intrat pe un trend de scădere destul de clar în partea a doua a anului în curs, după ce majorările de cheltuieli bugetare au fost ajustate mai aproape de posibilitățile reale ale economiei.

Zona Euro se găsește în teritoriul negativ (medie de -0,14%), tonul fiind dat de economia germană (-0,61%), urmată de Luxemburg (-0,54%), Olanda (-0,53%) și Danemarca (-0,46%) și Austria (-0,40%). Slovacia s-a atașat de acest „nucleu dur” al UE și a ajuns să se împrumute pe termen lung cu „costuri” anuale de -0,35%. De altfel, majoritatea statelor membre UE se finanțează acum la dobânzi negative, inclusiv Estonia (-0,08%), Letonia (-0,23%) și Slovenia (-0,13%).

Topul dobânzilor pe termen lung la obligațiunile emise de statele UE, octombrie 2019

Pozitive		Negative	
1. România	3,29%	1. Germania	-0,61%
2. Ungaria	2,27%	2. Luxemburg	-0,54%
3. Polonia	1,26%	3. Olanda	-0,53%
4. Cehia	0,94%	4. Danemarca	-0,46%
5. Grecia	0,90%	5. Austria	-0,40%
6. Croația	0,78%	6. Finlanda	-0,38%
7. Italia	0,77%	7. Slovacia	-0,35%

Sursa: Eurostat

Datele arată că o condiție necesară (dar nu și suficientă) pentru finanțarea în condiții avantajoase la vreme de criză economică majoră ar fi apartenența la Zona Euro. În care se transmite piețelor internaționale mesajul că banii împrumutați nu sunt risipiți pe „extravagante” electorale iar disciplina fiscală este strictă.

Prin contrast, România conduce detașat în clasamentul obligațiilor procentuale care vor fi trebui achitate în viitor, la aproape patru puncte procentuale peste Germania. Totodată, este situată la +45% peste Ungaria, +160% față de Polonia sau +250% față de Cehia, țări cu regim valutar similar, în afara Zonei Euro.

În context, ar trebui să luăm aminte la Grecia, care a reușit să coboare spectaculos costul împrumuturilor pe parcursul a doar doi ani, de la 4,37% în octombrie 2018 la doar 0,90% în octombrie 2020. Astfel, o îmbunătățire a gestiunii economice, cu o viziune pe termen lung și nu un concurs sistematic de promisiuni de la un ciclu electoral la altul, ar putea aduce o percepție mai bună din partea investitorilor internaționali, implicit costuri mai mici de împrumut.

Rata dobânzii pe termen lung este calculată ca medie lunară (fără a fi ajustată sezonier) și se referă la randamentul titlurilor guvernamentale tranzacționate pe piața secundară, inclusiv taxele, cu o maturitate reziduală de circa zece ani.

Titlurile urmărite în coșul de tranzacționare trebuie înlocuite periodic pentru a evita schimbarea maturității de referință. Definiția utilizată este în acord cu criteriile de convergență, în concordanță cu art.121 al Tratatului de la Amsterdam. Criteriul Maastricht pentru adoptarea euro cere un nivel maxim de cel mult două puncte procentuale peste media

celor mai performante trei state iar România nu mai îndeplinește în prezent acest criteriu.

Proгноza Bancii Mondiale: revenirea economiei românești, de-abia în 2022, cu industria și agricultura sub nivelul din 2018

Indicatori macroeconomici pentru România (% PIB, 2017 – 2022)

Anul	2017	2018	2019	2020	2021	2022	'22/'19 (%)
Evoluția PIB	7,1	4,4	4,1	-5,7	4,9	3,7	2,6
Agricultură	14,5	10,8	-3,2	-9,8	8,2	1,0	-1,4
Industrie	4,7	4,4	-1,5	-10,6	6,7	3,1	-1,7
Servicii	8,4	2,9	6,9	-2,9	3,8	4,2	5,0
Exporturi	9,7	6,2	3,5	-17,3	7,8	6,8	-4,8
Importuri	11,3	9,1	7,2	-11,0	8,1	7,3	3,2
Deficit cont curent	-3,2	-4,4	-4,7	-5,3	-4,9	-4,8	+0,1 pp
Deficit bugetar	-2,8	-2,9	-4,4	-9,1	-6,3	-4,0	-0,4 pp
Datoria publică	36,8	36,3	37,6	45,1	47,7	50,5	+12,9 pp
Plăți de dobânzi	1,2	1,3	1,3	1,4	1,5	1,7	+0,4 pp

Revenirea PIB în termeni reali la valoarea din 2019 ar urma să se producă de-abia în 2022, cu industria și agricultura sub nivelul din 2018, potrivit datelor publicate de Banca Mondială (BM) în raportul de toamnă „COVID-19 and Human Capital”.

Comisia Națională de Strategie și Prognoză (CNSP) estima în luna august a.c. un recul de recul economic de -3,8% în acest an, apoi o revenire de 4,9% care ar aduce nivelul PIB în 2021 cu +0,9% peste cel din 2019. În schimb, BM întrevade o scădere semnificativ mai pronunțată pe 2020 (-5,7%), care, urmată de aceeași cifră de creștere anul viitor, conduce la un rezultat cu -1,1% sub cel din 2019.

Potrivit BM, industria (-1,7%) și agricultura (-1,4%) nu vor reuși să revină până în 2022 la același nivel de producție ca în 2019. De fapt, nu vor ajunge nici măcar la nivelul din 2018, deoarece scăderea acestor sectoare-cheie a început înainte și fără legătură cu criza pandemică. Segmentul din economie care își va reveni rapid în 2021 este cel al serviciilor, pentru a ajunge în 2022 la +5% față de anul precriză.

Nivelul exporturilor de mărfuri ar urma să rămână chiar și în 2022 cu aproape cinci procente sub cel din 2019, în timp ce importurile (cu

diminuare mult mai mică în criză, -11% față de -17,3% exporturile), vor fi în creștere cu peste trei procente.

CNSP a anunțat o diminuare a exporturilor de „doar” -10,3% în 2020, urmată de o revenire aproape integrală în 2021 (+9,7%) și un plus la importuri încă din 2021. (+2,7% față de -3,8% în prognoza BM).

Dacă se confirmă cifrele avansate de BM, situația mediei deficitului din contul curent pe ultimii trei ani (criteriu de macrostabilitate pe tabloul de bord european stabilit la -4% din PIB) se va înrăutăți de la -4,1% din PIB în 2019 până la -5% din PIB în 2022.

Deficitul bugetar ar urma să urce până la 9,1% din PIB în acest an (8,6% prognoza oficială) și să se redreseze spre -6,3% în PIB în 2021 (mai bine decât avertizează atât Comisia Europeană cât și Consiliul Fiscal, care estimează valori cu două cifre pentru anul viitor, dacă pensiile se majorează cu 40%).

Pragul de 50% datorie publică va fi traversat în 2022 iar plățile în contul dobânzilor la datoria publică ar urma să crească de la 1,3% din PIB la 1,7% din PIB.

Suprinzător, deși valoarea prognozată de BM pentru 2020 este similară cu cea rezultată din datele naționale (2,8%), cifrele avansate pentru creșterea medie a prețurilor din următorii doi ani sunt mai mari în evaluarea BM decât în cea a BNR, cu 3,4% față de 2,6% (media pe cele patru trimestre) în 2021 și 3,1% față de 2,5% (media pe prima jumătate din 2022).

Inflația anuală a coborât conjunctural la 2,24% în octombrie 2020

Evoluția inflației în anul 2020

Luna	Ian	Feb	Mar	Apr	Mai	Iun	Iul	Aug	Sep	Oct
Inflația lunară	+0,41	+0,25	+0,50	+0,26	+0,05	+0,08	0	-0,05	-0,14	+0,22
CORE 2 ajust.	+0,42	+0,28	+0,47	+0,30	+0,28	+0,30	+0,17	+0,14	+0,22	+0,29
Inflația anuală	+3,60	+3,05	+3,05	+2,68	+2,26	+2,58	+2,80	+2,68	+2,45	+2,24

Sursa: INS

Prețurile de consum au crescut cu 0,22% în luna octombrie 2020, potrivit datelor publicate de INS. Inflația anuală a scăzut la doar 2,24%, cel mai mic nivel din ultimele 36 de luni, evoluție favorizată de efectul de bază (valoarea din octombrie 2019 a fost aproape dublă, +0,43%).

Inflația anuală IAPC, calculată după metodologia europeană pentru comparabilitate cu alte state, a coborât la doar 1,8% dar inflația MEDIE pe ultimele 12 luni a fost de 2,9% pe metodologia națională și 2,7% pe cea armonizată la nivel european.

Prețurile produselor alimentare au avansat cu doar 0,11%, în condițiile în care fructele au consemnat ieftiniri semnificative (-2,62%), mai pronunțate pe segmentul de citrice și alte fructe meridionale (-3,89%) decât la fructe proaspete (-1,64%).

Legumele s-au scumpit per total (+0,81%), după revenirea cartofului (+4,63%, de la -27,54% în luna precedentă). De reținut majorarea sistematică a prețurilor și creșterile față de începutul anului la unele produse de bază precum pâinea (+4,79%), brânza (+4,93%) sau carnea și preparatele din carne (+4,12%).

Avansul lunar al prețurilor la produsele nealimentare a fost de 0,31%, cu valori mai însemnate în septembrie 2020 la încălțăminte (+0,81%), confecții (+0,63%) și tricotaje (+0,62%). Carburanții au revenit aproximativ la prețul din urmă cu două luni (+0,67% după -0,69% în luna anterioară) iar autoturismele s-au scumpit cu 0,27%.

Evoluția indicilor de preț în septembrie 2020 în raport cu luna anterioară

Total IPC	+0,22%
Total IPC exclusiv băuturi alcoolice și tutun	+0,24%
Total IPC exclusiv combustibili	+0,19%
Total IPC exclusiv produsele cu prețuri reglementate	+0,25%
Total IPC exclusiv legume, fructe, ouă și produse ale cărora prețuri sunt reglementate	+0,26%
Total IPC exclusiv legume, fructe, ouă și produse a cărora prețuri sunt reglementate, băuturi și tutun (CORE2 ajustat)	+0,29%

Sursa: INS

Majorarea tarifelor la servicii a fost identică cu cea generală (+0,22%), rolul principal fiind jucat de serviciile de telefonie (+0,30%).

Inflația CORE 2 ajustat, aflată sub influența politicii monetare, a urcat la 0,29%, pe contrasens cu trendul de scădere al IPC, ceea ce reflectă anumite tensiuni inflaționiste incipiente.

În contextul unei evoluții ceva mai favorabile decât se anticipa (reversibilă pe partea de prețuri volatile), rezultatul de inflație a ajuns în partea de jos a intervalului anticipat. Rămâne, totuși, o diferență semnificativă între inflația anuală și cea medie anuală, ceea ce indică o situație conjuncturală (de reținut, 0,22% pe lună este echivalent cu 2,67% pe an).

Pe ultimele două luni ale anului curent, este de așteptat o corecție pe segmentul prețurilor volatile și în rest valori comparabile cu cele din 2019.

Proiecția inflației anuale a prețurilor IPC și intervalul de incertitudine asociat

Trimestrul	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021
Inflația	+2,7%	+2,4%	+2,8%	+2,6%	+2,5%
Interval de incertitudine	+/-0,8%	+/-1,2%	+/-1,5%	+/-1,6%	+/-1,8%

Sursa: BNR

Inflația va continua să rămână relativ redusă (în baza efectului de bază favorabil) până în primul trimestru din 2021, după care vor fi dificil de reeditat valorile din intervalul mai – septembrie a.c..

De aceea, va trebui gestionată cu mare atenție politica de venituri, inclusiv prin bugetul public aflat în lucru, pentru a ne stabiliza apoi la valoarea de 2,5%, estimată pentru finalul anului viitor.

Sursa: www.bancherul.ro

Previziunile economice din toamna anului 2020: România - PIB-ul va scădea cu 5,2 % în 2020 și va crește cu aproximativ 3,3 % în 2021, respectiv cu 3,8 % în 2022

Pandemia cauzată de noul coronavirus reprezintă un șoc enorm pentru economii, atât în UE, cât și la nivel mondial, cu consecințe foarte grave din punct de vedere socioeconomic. Se preconizează că economia României se va redresa de pe urma scăderii producției din prima jumătate a anului. Deși contracția înregistrată de economie în 2020 pare mai puțin gravă decât se estimase inițial, incertitudinea rămâne foarte ridicată, având în vedere evoluția recentă a pandemiei, iar producția reală probabil că nu va reveni la nivelurile de dinainte criză până la sfârșitul anului 2022. Se estimează că deficitul bugetar va crește semnificativ, deoarece efortul bugetar necesar pentru combaterea crizei se adaugă derapajelor fiscale din trecut.

ROMÂNIA		PREVIZIUNILE ECONOMICE EUROPENE			
		TOAMNA 2020			
		2019	2020	2021	2022
România	Creșterea PIB (% de la un an la altul)	4,2	-5,2	3,3	3,8
	Inflația (% de la un an la altul)	3,9	2,5	2,5	2,4
	Rata șomajului (%)	3,9	5,9	6,2	5,1
	Deficit bugetar (% din PIB)	-4,4	-10,3	-11,3	-12,5
	Datoria publică brută (% din PIB)	35,3	46,7	54,6	63,6
	Balanța contului curent (% din PIB)	-4,7	-4,6	-4,8	-4,9

Direcția Generală Afaceri Economice și Financiare

Comisia Europeană

Activitatea economică din Europa a suferit un șoc major în prima jumătate a anului și s-a redresat puternic în al treilea trimestru, concomitent cu eliminarea treptată a măsurilor restrictive. Cu toate acestea, recrudescența din ultimele săptămâni a pandemiei duce la o serie de perturbări, în timp ce autoritățile naționale introduc noi măsuri de sănătate publică pentru a limita răspândirea virusului. Situația epidemiologică înseamnă că previziunile de creștere pe perioada analizată fac obiectul unui grad extrem de ridicat de incertitudine și de riscuri.

O redresare întreruptă și incompletă

Potrivit previziunilor economice din toamna anului 2020, economia zonei euro va înregistra o contracție de 7,8 % în 2020, înainte de o creștere de 4,2 % în 2021 și de 3% în 2022. Conform previziunilor, economia UE se va contracta cu 7,4 % în 2020, înainte de a se redresa cu o creștere de 4,1 % în 2021 și de 3 % în 2022. În comparație cu previziunile economice din vara anului 2020, previziunile de creștere pentru zona euro și pentru UE sunt ușor mai optimiste pentru 2020 și mai temperate pentru 2021. Nici în zona euro, nici în UE producția nu este preconizată să revină la nivelul pre-pandemic în 2022.

Impactul economic al pandemiei a variat foarte mult în UE și aceeași variabilitate este valabilă și în ceea ce privește perspectivele de redresare. Această neuniformitate reflectă răspândirea virusului, strictețea măsurilor de sănătate publică adoptate pentru a-l ține sub control, compoziția sectorială a economiilor naționale și forța răspunsurilor politice naționale.

Creșterea ratei șomajului atenuată în contextul scăderii activității economice

Pierderea locurilor de muncă și creșterea șomajului au exercitat presiuni mari asupra mijloacelor de subsistență ale multor europeni. Măsurile de politică adoptate de statele membre, împreună cu inițiativele la nivelul UE, au contribuit la atenuarea impactului pandemiei asupra piețelor forței de muncă. Datorită amplitudinii fără precedent a măsurilor luate, în special prin intermediul programelor de lucru pe termen scurt, creșterea ratei șomajului a fost atenuată în contextul scăderii activității economice. Se estimează că șomajul va continua să crească în 2021, deoarece statele membre elimină treptat măsurile de sprijin de urgență și noi persoane intră pe piața forței de muncă, însă ar trebui să se îmbunătățească în 2022, pe măsură ce economia continuă să se redreseze.

Conform previziunilor, rata șomajului din zona euro va crește de la 7,5 % în 2019 la 8,3 % în 2020 și la 9,4 % în 2021, urmând să scadă la 8,9 % în 2022. Se estimează că rata șomajului în UE va crește de la 6,7 % în 2019 la 7,7 % în 2020 și la 8,6 % în 2021, urmând să scadă la 8,0 % în 2022.

Deficite și datorii publice în creștere

Se așteaptă ca deficitele publice să crească în mod semnificativ în UE în acest an, având în vedere creșterea cheltuielilor sociale și reducerea veniturilor fiscale, ambele fiind o consecință a măsurilor de politică

excepționale menite să sprijine economia, precum și a existenței stabilizatorilor automați.

Conform previziunilor, deficitul public agregat al zonei euro va crește de la 0,6 % din PIB în 2019 la aproximativ 8,8 % în 2020, înainte de a scădea la 6,4 % în 2021 și la 4,7 % în 2022. Această evoluție reflectă eliminarea treptată a măsurilor de sprijin de urgență în cursul anului 2021, pe măsură ce situația economică se va îmbunătăți.

Reflectând creșterea deficitelor, previziunile estimează că ponderea datoriei în PIB la nivel agregat din zona euro va crește de la 85,9 % din PIB în 2019 la 101,7 % în 2020, 102,3 % în 2021 și 102,6 % în 2022.

Inflația se menține moderată

În lunile august și septembrie, o scădere abruptă a prețurilor la energie a determinat o inflație totală negativă. Inflația de bază, care include toate produsele cu excepția energiei și a alimentelor neprocesate, a scăzut, de asemenea, în mod substanțial în cursul verii, din cauza cererii reduse de servicii, în special de servicii legate de turism și de bunuri industriale. Cererea scăzută, contractia pieței forței de muncă și o rată ridicată de schimb a monedei euro vor exercita o presiune descendentă asupra prețurilor.

Inflația în zona euro, măsurată pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC), este estimată la 0,3 % în 2020, înainte de a crește la 1,1 % în 2021 și la 1,3 % în 2022, pe măsură ce se stabilizează prețurile petrolului. În UE, inflația este estimată la 0,7 % în 2020, 1,3 % în 2021 și 1,5 % în 2022.

Indicatori	2019	2020	2021	2022
------------	------	------	------	------

Crestere PIB (% , anual)	4,2	-5,2	3,3	3,8
--------------------------	-----	------	-----	-----

Inflatie (% , anual)	3,9	2,5	2,5	2,4
----------------------	-----	-----	-----	-----

Somaj (%)	3,9	5,9	6,2	5,1
-----------	-----	-----	-----	-----

Deficitul bugetar (% din PIB)	-4,4	-10,3	-11,3	
Datoria publică (% din PIB)	35,3	46,7	54,6	63,6
Balanta contului curent (% din PIB)	-4,7	-4,6	-4,8	-4,9

Un grad ridicat de incertitudine și perspective cu riscuri de evoluție negativă

Incertitudinile și riscurile legate de previziunile economice din toamna anului 2020 rămân extrem de mari. Riscul principal rezultă din agravarea pandemiei, situație care necesită măsuri de sănătate publică mai stricte și care are un impact mai grav și de durată asupra economiei. Acest context a motivat o analiză a scenariilor implicând două căi alternative de evoluție a pandemiei — una mai benignă și una agravantă — și impactul economic al acestora. Există, de asemenea, riscul ca cicatricile lăsate de pandemie în economie — cum ar fi falimentele, șomajul pe termen lung și întreruperile în aprovizionare — să fie mai profunde și mai extinse. Economia europeană ar avea de suferit, de asemenea, în cazul în care economia mondială și comerțul mondial s-ar îmbunătăți mai puțin decât conform previziunilor sau în cazul în care tensiunile comerciale ar crește. Posibilitatea unei presiuni asupra pieței financiare reprezintă un alt risc de evoluție negativă.

Dintr-o perspectivă pozitivă, este posibil ca NextGenerationEU, programul UE de redresare economică, care include mecanismul de redresare și de reziliență, să stimuleze mai puternic economia UE s-a estimat. Acest efect se datorează faptului că previziunile ar putea include doar parțial beneficiile probabile ale acestor inițiative, întrucât informațiile disponibile în această etapă cu privire la planurile naționale sunt încă limitate. Un acord comercial între UE și Regatul Unit ar oferi, de asemenea, posibilitatea unui impact pozitiv asupra economiei UE începând cu 2021, comparativ cu scenariul de referință potrivit căruia schimburile comerciale dintre Regatul Unit și UE ar fi reglementate pe baza normelor OMC privind clauza națiunii celei mai favorizate.

Context

Previziunile au fost elaborate în contextul unei incertitudini grave, statele membre anunțând noi măsuri de sănătate publică importante în a doua jumătate a lunii octombrie 2020 pentru a limita răspândirea virusului.

Aceste previziuni se bazează pe seria uzuală de ipoteze tehnice referitoare la evoluția cursurilor de schimb, a ratelor dobânzilor și a prețurilor produselor de bază, întemeiate pe informațiile disponibile până la data de 22 octombrie 2020. Pentru toate celelalte date necesare, inclusiv cele referitoare la politicile publice, aceste previziuni iau în considerare informațiile disponibile până la data de 22 octombrie, inclusiv. Cu excepția cazului în care politicile sunt anunțate în mod credibil și sunt detaliate în mod corespunzător, estimările pornesc de la ipoteza că politicile nu se modifică.

Previziunile depind de două ipoteze tehnice importante. În primul rând, se presupune că măsurile de sănătate publică rămân în vigoare într-o anumită măsură în perioada analizată în previziuni. Cu toate acestea, după înăsprirea lor semnificativă în cel de al patrulea trimestru al anului 2020, se estimează că strictetea măsurilor va scădea treptat în 2021. Se presupune, de asemenea, că impactul economic al unui anumit nivel de restricții va scădea în timp, pe măsură ce sistemul de sănătate și agenții economici se adaptează la mediul creat de pandemie. În al doilea rând, având în vedere că relațiile viitoare dintre UE și Regatul Unit nu sunt încă clare, previziunile pentru 2021 și 2022 se bazează pe o presupunere tehnică conform căreia UE și Regatul Unit vor face schimburi comerciale în temeiul normelor OMC privind clauza națiunii celei mai favorizate începând cu 1 ianuarie 2021. Această ipoteză este utilizată doar în scop de prognoză și nu reflectă nicio anticipare și nicio previziune în ceea ce privește rezultatele negocierilor dintre UE și Regatul Unit cu privire la relațiile lor viitoare.

Următoarea previziune a Comisiei Europene va fi o actualizare a previziunilor privind PIB-ul și inflația din previziunile economice din iarna anului 2021, care urmează să fie prezentate în februarie 2021.

Sursa:https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2020/autumn/ecfin_forecast_autumn_2020_ro_en.pdf

Studiu RE/MAX Europe - Impactul Covid-19 asupra pieței imobiliare

În România, specialiștii estimează o corecție medie la nivel național între 5 și 10% a prețului la apartamente, arată rezultatele unui studiu despre impactul Covid-19 în piața imobiliară, realizat de RE/MAX, la nivel european.

Printre cele mai importante concluzii se numără: corecții de preț pe segmentul vânzări, scăderi de preț pe închirieri, precum și o ușoară scădere a volumului tranzacțiilor.

Studiul a fost realizat pe un eșantion de 2.130 de agenți și brokeri de top, din 27 de regiuni din Europa, cu o participare aproximativ egală de femei și bărbați, majoritatea cu vârste cuprinse între 30 și 45 de ani. Jumătate dintre participanții la studiu au o experiență de minim trei ani în cadrul agențiilor RE/MAX.

La nivel european, pe segmentul vânzări, peste 50% dintre specialiști estimează scăderi ale prețurilor între 5-10%. Excepție fac Franța, Finlanda, Olanda, Cehia și Turcia, care prezic o creștere între 2-5% a prețului la case. În România, la nivel național, specialiștii estimează o corecție medie între 5 și 10% a prețului pentru apartamente, cu variațiuni în funcție de piață/oraș.

Pe segmentul închirieri, respondenții prezic o scădere a prețurilor cuprinsă între 10 și 15%. Totodată, 70% dintre participanții la studiu indică scăderi între 10-20% ale prețurilor pentru proprietăți comerciale. Pe plan local, 28% dintre respondenți estimează scăderi atât în mediul rural, cât și în cel urban.

Peste 40% dintre respondenți estimează o stagnare sau o ușoară scădere a volumului de tranzacții imobiliare în România

În ceea ce ține de volumul tranzacțiilor, specialiștii estimează o ușoară tendință de scădere la nivel european, cu excepția Franței, Poloniei, Bulgariei, unde circa 50% dintre participanți preconizează creșteri pe segmentul case. Pe plan local, peste 40% dintre participanți estimează o scădere a volumului de tranzacții imobiliare, pentru toate tipurile de proprietăți.

De asemenea, mai mult de 65% dintre participanții la studiu preconizează o scădere a volumului de tranzacții pe segmentul comercial, atât la nivel de vânzări, cât și de achiziții. Totodată, peste 40% consideră că va scădea numărul tranzacțiilor pe segmentul proprietăți pentru investiții.

Potrivit rezultatelor obținute, printre motivele principale care determină scăderea volumului de tranzacții se numără rata ridicată

a șomajului și incertitudinea generală, respectiv nesiguranța financiară din partea cumpărătorilor.

Sursa: www.remax.ro

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

Imobilul evaluat este de tip **teren liber**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone centrale** de tip comercial-rezidențial, zona este populată având un grad de construire peste 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători.
- **caracteristici oferta:** mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **75 – 120 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirii de piață **4-10 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale iar pentru spații industriale între **2-3 EURO/mp**.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piața a cumpărătorului.

2.3. Metodologia folosită.

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

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

- *comparația directă;*
- *extracția;*
- *alocarea;*
- *metoda reziduală;*
- *capitalizarea rentei funciare;*
- *analiza parcelării și dezvoltării.*

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

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

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Metoda reziduală, reprezentând un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Această metodă se bazează pe „valoarea totală de dezvoltare” a proprietății

imobiliare finalizate, din care se scad costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului, obținându-se astfel valoarea reziduală a proprietății imobiliare în curs de construire.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone similare.

Metodologia de calcul este prezentată mai jos:

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	2.898,00	6985	1900	7688
Pret (oferta/vanzare) (Euro)		562.400,0	218.500,0	690.191,0
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		80,5	115,0	89,8
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4,03	-5,75	-4,49

**Pret ajustat pentru negociere****76,49****109,25****85,29**

Marja de negociere se corelează funcție de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât mai apropiate. Exemplu - la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.

Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat	76,49	109,25	85,29	

Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz corecțiile sunt generale de -35% pentru restricții urbanistice.

Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)	76,49	109,25	85,29	

Condițiile de finanțare se referă la faptul că o anumită proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde în rate cu o dobândă sub dobânda pieței). În acest caz aceste corecții sunt nule.

Condiții vânzare	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat	76,49	109,25	85,29	

Condițiile de vânzare reflectă motivația cumparatorului și a vânzătorului. În cazul nostru există condiții similare de tranzacționare. Nu sunt necesare corecții.

Condiții de piață	< 3 luni	< 3 luni	< 3 luni
Valoarea corectiei (%)	-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	-3,82	-5,46	-4,26
Preț corectat (EURO)	72,67	103,79	81,02

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz sunt necesare corecții de -15%. Datorate actualelor condiții ale pieței imobiliare datorate măsurilor speciale de combatere a pandemiei de COVID19. (corecții estimate cf. pieței imobiliare locale).

Localizare	Centru	Calea Moldovei	Independentei	Calea Moldovei
Valoarea corectiei (%)		15%	5%	15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		10,90	5,19	12,15
Pret corectat		83,56	109,25	93,81

Depind de localizarea amplasamentelor. Corecție de 15 % pentru C1 și C3 și de 5% pt C2. (corecții estimate cf. pieței imobiliare locale).

Acces	direct	direct	direct	direct
Deschidere (m)	40	40	22	30
Raport	0,014	0,006	0,012	0,004
Valoarea corectiei (%)		-0,8%	-0,2%	-1,0%



Valoarea corectiei (EUR/mp)	-0,67	-0,24	-0,93
Pret corectat	82,89	109,01	92,89

Depind de deschiderea amplasamentelor. Corectie de -0,8% pentru C1 , de -0,2% pt C2 si de -1,0% pt C3 . (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Destinatia (utilizarea terenului)

	adm/comerciala	mixt	rezidentiala	mixt
Valoarea corectiei (%)		15%	5%	15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		12,43	5,45	13,93
Pret corectat		95,32	114,46	106,82

Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industriala). Corectii de 15% pentru C1 si C3, iar pentru C2 o corectie de 5%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		95,32	114,46	106,82

Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). Nu sunt necesare corectii.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Suprafata	2.898,00	6.985	1.900	7.688
Corectie procentuala		2%	-1%	2%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1,91	-1,14	2,14
Pret corectat		97,23	113,31	108,96

Apreciem o corecție de 2% pentru C1, si de -1% pt C2 si de 2% pentru C3 (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Total corectie bruta		29,74	17,49	33,42
total corectie bruta cea mai mica		36,94%	15,21%	37,22%
Valoarea estimata	rotund	113	EUR/mp	
Curs euro		4,8732	lei	

S teren/mp	2.898,00	328.000	
		€	1.598.000 lei

SURSE:

COMP 1:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bistrita/central/teren-construcii-de-vanzare-X6Q113035?lista=5533523&listing=1
COMP 2:	https://www.storia.ro/oferta/teren-zona-kaufand-sud-IDkEHW.html
COMP 3:	https://www.imobiliare.ro/licitatii-terenuri-construcii/bistrita/central/teren-construcii-de-vanzare-X6Q11307N?lista=223814612&listing=1

Metoda extracției.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Valorile obținute:

METODA EXTRACȚIEI - VALOAREA TERENULUI

VALOAREA IMOBILULUI		
PRIN VENIT (prezentata mai jos - abordarea prin venit)	euro	2.327.465
Valoarea constructiei (prezentata mai jos - abordarea prin cost)	euro	2.019.100
Valoarea estimata a terenului	euro	308.365
	euro/mp	106 €
Curs euro:	4,8732 lei	1.502.700 LEI

Abordarea prin venit

În metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor imobiliare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Pentru a estima valoarea proprietății imobiliare voi folosi capitalizarea directă, care transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării și serviciului aferent creditului ipotecar.

Valoarea este dată de formula:

$$Pr_{et} = \frac{VNE}{c} \quad c = \text{rata de capitalizare}$$

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanța imobiliară.

Metodologia de calcul este prezentată mai jos:

ABORDAREA PRIN VENIT - VALOAREA TOTALA A TERENUL SI CONSTRUCTIEI

Suprafata construita evaluata (mp)		1.449,00
Suprafata desfasurata evaluata (mp)		2.898,00
Suprafata utila evaluata (mp)		2.415,00
Chiria lunara de piata pentru un spatiu similar finalizat (EUR/luna/mp)		10,0
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		289.800
Total VBP (eur/an)		289.800
Grad de neocupare		5%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		275.310
Total VBE (EUR/an)		275.310
Cheltuieli de exploatare	22%	60.020
FIXE		24.229
taxe proprietate	1,0%	20.191
taxa concesiune teren		0
asigurare	0,2%	4.038
alte		0
VARIABLE		30.284
management	1%	2.753
functionare	2%	5.506
reparatii -intretinere	5%	13.766
alte cheltuieli	3%	8.259
Cheltuieli operationale	2%	5.506



Fond Rulment		
Venit net efectiv (EUR/an)		215.291
Total VNE (EUR/an)		215.291
Rata de capitalizare		9,25%
Valoare randament	euro	2.327.465

Rata de capitalizare birouri

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanță imobiliară.

Sursa	Localizare	Rata de capitalizare	Chiria (euro/mp/luna)
CBRE - "Romania	Orase secundare	9-9,5%	7-10
Colliers International	Orase secundare	-	8-12
Cushman&Wakefield Echinox	Orase secundare	9,25%	9-11
Jones Lang Lasale	Orase secundare	8,5-10,0%	9-12
Knight Frank	Orase secundare	9,25-10,25	8-11,5
Rata de capitalizare estimata	Orase secundare	9,25%	
Risc additional	teren concesionat	0,00%	
Rata de capitalizare folosita		9,25%	

Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a

achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât și costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierei. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

Costul de înlocuire se determină prin metoda costurilor segregate.

În metoda costurilor de înlocuire al construcțiilor se estimează valoarea construcției în anul punerii în funcțiune iar apoi se actualizează valoarea și se determină valoarea de piață eliminându-se pierderile de valoare datorate deprecierei cumulate.

Deprecierea cumulată va fi estimată pe baza uzurii fizice, neadecvării funcționale și a deprecierei externe.

Valoarea clădirilor și utilităților se determină prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire - Depreciere cumulată

în care:

Costul de înlocuire se determină prin aplicarea **metodei costurilor unitare** ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare.

In acest sens, au fost analizate costurile de înlocuire pentru clădire comercială independentă cu destinația de restaurant (informație preluată din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - C. Șchiopu, ed. IROVAL 2009 și 2010).

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.



Deprecierea externă = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Având în vedere faptul că se estimează o valoare de nou a investiției, deprecierea totală este considerată a fi zero.

Metodologia de calcul este prezentată mai jos:

ABORDAREA PRIN COST-VALOAREA CONSTRUCȚIEI

Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, Bucuresti, 2019-2020 - asimilate

DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp)	2.898,00
- suprafata construita (mp) Ac cca	1.449,00
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	2.898,00
- arie utila (mp) Au cca	2.415,00
- inaltime medie	3

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol (valori asimilate)	Suprafață Au (mp)	Grad de finalizate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A1				D		
			A2	B	C=A1xA2xB	1,003	1,018	F=CxDxE
Infrastructură								
1	8INFSPBD	1.449,0	100%	1.612,5	2.336.478,6	1,003	1,018	2.385.670,8
Total								2.385.670,8
Suprastructura								
1	8SSTSPBD	2.898,0	100%	944,8	2.738.025,1	1,003	1,018	2.795.671,5
Total								2.795.671,5
Finisaj								
1	FINSPBD	2.898,0	100%	1.347,8	3.905.894,4	1,003	1,018	3.988.129,1
Total								3.988.129,1
Terasa								
1	TERNECIRC	1.449,0	100%	556,4	806.241,3	1,003	1,018	823.215,9
Total								823.215,9
Instalații electrice								
1	ELSPBD	2.898,0	100%	346,0	1.002.682,1	1,003	1,018	1.023.792,6
Total								1.023.792,6
Instalații sanitare								
1	SASPB	2.898,0	100%	94,5	273.870,4	1,003	1,018	279.636,5
Total								279.636,5
Instalații de încălzire								
1	IVSPBD	2.898,0	100%	139,6	404.458,5	1,003	1,018	412.974,0
Total								412.974,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)								11.709.100
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)								4.040
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)								9.839.600
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)								3.400

**TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (euro)****TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (euro/MP)**

2.019.100

698

Reconcilierea valorii finale

Metoda comparatiei directe:

1.598.000 lei echivalent a 328.000 euro

Metoda extractiei:

1.502.700 lei echivalent a 308.365 euro

Având în vedere informațiile deținute și relevanța lor, am considerat ca abordarea prin piață reflectă cel mai bine condițiile și așteptările pieței imobiliare, fiind o piață activă în acest sens, are cel mai puternic caracter de piață și trebuie folosită pentru estimarea finală a valorii de piață.

Valoarea de piață a terenului este de 1.598.000 lei echivalent a 328.000 euro.

Estimarea redevenței

În Legea nr.50 din 29 iulie 1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, la art. 17., se spune: „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în maxim 25 de ani, a prețului de vânzare.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = Rb + Ri$ unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2019- 2020

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței minime pornim de la formula determinării valorii de piață si anume:

$$V = \sum_{n=1}^{i=1} \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + Vt$$

unde Vt = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece recuperarea întregii valori în mai puțin de 15 ani.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

$$V = r \times \sum_{n=1}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{chiria anuală}$$

Pentru determinarea redevenței anuale utilizam formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{n=1}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani.

Evaluarea redevenței este prezentată mai jos.

Estimarea redevenței - teren

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = Rb + Ri$ unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției Rata de baza fără risc (Rb) s-a



determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2019- 2020

Luna	Dobânda
octombrie-20	1,50
septembrie-20	1,50
august-20	1,50
iulie-20	1,75
iunie-20	1,75
mai-20	2,00
aprilie-20	2,00
martie-20	2,00
februarie-20	2,50
ianuarie-20	2,50
decembrie-19	2,50
noiembrie-19	2,50
MEDIA	2,00

Perioada de recuperare estimata:	15 ani	20 ani	25 ani
Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:			
Risc exterior			0,40%
conditii economice			0,20%
management			0,20%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)			0,40%
localizare			0,20%
dimensiunea/calitatea spatiului			0,20%
TOTAL			0,80%
k = 2% + 0,8% = 2,8%			

$\sum_{n=1}^{i=1} 1/(1+k)^i$	A1	12,11	15,16	17,81
TEREN		15 ani	20 ani	25 ani
Valoarea de piata / mp	A2	552 lei	552 lei	552 lei
Suprafata (mp)	A3	2.898,00	2.898,00	2.898,00

**Redeventa :**

Redeventa anuală / mp	$R1=A2/A1$	45,58 lei	36,41 lei	30,99 lei
	$R2=R1/A4$	9,35 €	7,47 €	6,36 €
Redeventa anuală total suprafață	$R3=R1*A3$ (rotunjit)	132.091,0 lei	105.516,0 lei	89.809,0 lei
	$R4=R2*A3$ (rotunjit)	7.096,0 €	21.648,0 €	18.431,0 €
Redeventa lunară/mp	$R5=R1/12$	3,80 lei	3,03 lei	2,58 lei
	$R6=R2/12$	0,78 €	0,62 €	0,53 €
Redeventa lunara total suprafață	$R7=R5*A3$ (rotunjit)	11.012,0 lei	8.781,0 lei	7.477,0 lei
	$R8=R6*A3$ (rotunjit)	2.258,0 €	1.804,0 €	1.536,0 €
Curs Euro:	A4	4,8732 lei		

2.4. Prezentarea concluziilor.

Având în vedere necesitatea efectuării unei investiții de amploare se recomandă folosirea unei redevențe corespunzătoare unei perioade de recuperare de **25 ani**.

Suprafața este de 2898 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de: 89809 lei echivalent a 18431 euro (30,99 lei/mp echivalent a 6,36 euro/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de: 7477 lei echivalent a 1536 euro (2,58 lei/mp echivalent a 0,53 euro/mp).

Data: 24.11.2020

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



2.5. Necesitatea realizării investițiilor.

Necesitatea realizării investițiilor în vederea punerii în funcțiune a Centrului de Radioterapie – Spitalul Județean de Urgență Bistrița

Prin realizarea investițiilor urmărește:

- *dezvoltarea economică a județului Bistrița-Năsăud prin dezvoltarea sectorului medical privat;*
- *ridicarea nivelului de trai în județul Bistrița-Năsăud prin dezvoltarea serviciilor medicale;*
- *crearea de noi locuri de muncă;*
- *furnizarea unor servicii de calitate pentru pacienți;*
- *creșterea veniturilor bugetare;*
- *exploatarea în condiții de eficiență și asigurarea dezvoltării imobilului;*
- *satisfacerea interesului public prin obținerea unor venituri suplimentare;*
- *asigurarea protecției mediului;*
- *prin lucrările de construcții pe care le va face concesionarul pe propria cheltuială dezvoltă urbanistic zona;*
- *creșterea veniturilor la bugetul local prin încasarea redevenței și a taxelor și impozitelor aferente imobilului.*

2.6. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor

Având în vedere faptul că imobilul necesită lucrări de construcții și achiziții de echipamente se preconizează o perioadă de efectuare a lucrărilor cuprinsă între 24 și 48 luni.

3. PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Conform prevederilor Art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

3.1. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

În conformitate cu prevederile legislative în vigoare, procedura utilizată este:

licitația - procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă;

3.2. Justificarea alegerii procedurii

Pentru o transparență cât mai mare și o liberă concurență pentru sectorul privat se consideră că licitația este cea mai potrivită formă de identificare a viitorului concesionar.

4. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Conform Art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările anterioare:

Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesionări cu durată mai mare de 49 de ani.

Având în vedere termenul estimat pentru recuperarea investiției, durata estimată a concesiunii este de 49 ani.

5. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

În baza prezentului Studiu de oportunitate, a caietului de sarcini și a instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare, se va organiza licitația, conform prevederilor legale în vigoare.

Etapele organizării procedurii:

- 1. Aprobarea studiului de oportunitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;*
- 2. Elaborarea documentației de atribuire (caiet de sarcini, instrucțiuni, comunicare adrese către instituțiile implicate pentru desemnare membrii comisiei, după caz)*
- 3. Aprobarea documentației de atribuire și constituirea comisiei de evaluare prin Hotărâre a Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;*
- 4. Publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice; Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor;*
- 5. Organizarea – desfășurarea licitației și evaluarea ofertelor;*
 - în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.*
 - în baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.*
 - în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii;*

- pe baza evaluării ofertelor calificate, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal aferent;
 - în baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.
 - informarea ofertanților despre decizia referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
6. Publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
7. Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.



6. AVIZE NECESARE

Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare – nu este cazul

Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode - nu este cazul

Se va asigura respectarea prevederilor legislative în vigoare cu privire la activități de asistență spitalicească :

- *Autorizație sanitară de funcționare;*
 - *Autorizație de mediu;*
 - *Autorizație de securitate la incendiu;*
 - *Autorizație CNCAN pentru echipamente și funcționarea Centrului;*
 - *Alte avize și autorizații necesare funcționării Centrului*
-
- *Legii nr.95 din 14 aprilie 2006 privind reforma în domeniul sănătății;*
 - *Legea nr. 50/1991 republicată - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;*
 - *Lege nr. 111/1996 privind desfășurarea în siguranță, reglementarea, autorizarea și controlul activităților nucleare, cu modificările și completările ulterioare.*

Data: 24.11.2020

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





7. Anexe

Nr. Anexă	Document
1.	<i>Nota de comandă nr. IICa/19902/01.10.2020</i>
2.	<i>Datele de identificare ale imobilului – Extras de Carte funciară pentru informare nr. 103693/11.12.2019; Certificat de urbanism nr. 1774/31.11.2020; Fișa bunului imobil.</i>
3.	<i>Localizare</i>
4.	<i>Plan de amplasament și delimitare a imobilului</i>
5.	<i>Date de piața analizate</i>
6.	<i>Material fotografic</i>

**7.1. Nota de comandă nr. IICa/19902/01.10.2020**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
CONSILIUL JUDEȚEAN

RO420080 BISTRIȚA, Piața Petru Rareș, Nr.1, Tel: +(40) 263/213657, 215503, Fax: 0263/214750, www.sorbelbu.ro, E-mail: info@sciba.ro

DIRECȚIA ECONOMICĂ
SERVICIUL COORDONARE INSTITUȚII SUBORDONATE
ADMINISTRARE PATRIMONIU
COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU
Nr. IICa/19902/01.10.2020

OBIECT: Notă de comandă

CĂTRE: S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.
Str. Neagră nr. 5, municipiul Brăila, jud. Brăila

Domnului Cosmin Androniu, Expert Evaluator

Stimate Domnule,

Urmare ofertei dumneavoastră, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.VI/18756/17.09.2020, vă solicităm furnizarea serviciilor de consultanță în domeniul evaluării în scopul întocmirii Studiului de oportunitate aferent inițierii procedurii de concesiune a imobilului-teren situat în municipiul Bistrița str.Alba Iulia nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.56062 Bistrița, pentru **CONSTRUIREA, DOTAREA ȘI EXPLOATAREA UNUI CENTRU DE RADIOTERAPIE**

Preț: 20.000,00 lei/Studiu de oportunitate

Descriere servicii:

- Identificarea dreptului de proprietate asupra imobilului-teren ce face obiectul concesiunii;
- Inspecția fizică a proprietății de evaluat: identificarea și analiza amplasamentului și fotografierea proprietății;
- Colectarea și analiza datelor/informațiilor relevante, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării, stabilirea limitelor și ipotezelor care vor sta la baza elaborării Studiului de oportunitate, deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivelor de care trebuie să se țină seama, stabilirea metodelor de evaluare adecvate pentru determinarea valorii redevenței.
- Elaborarea propriu-zisă a Studiului de oportunitate. Potrivit prevederilor art.308 alin.(4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019

privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Studiul de oportunitate trebuie să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat (contextual regional, descrierea imobilului care face obiectul concesionării)
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, legislativ care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței (declararea conformității, Studiul de piață, metodologia folosită, prezentarea concluziilor, necesitatea realizării investițiilor, durata previzibilă pentru realizarea investițiilor);
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;
- g) Avizele necesare.
 - Livrarea Studiului de oportunitate și depunerea, cu adresă de înaintare, la registratura Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

După depunerea Studiului de oportunitate, Prestatorul va răspunde/va efectua toate completările și modificările necesare, solicitate în vederea recepționării documentației.

Documente ce se pun la dispoziția Prestatorului:

- Extrasul de carte funciară nr.56062 Bistrița cu Planul de amplasament și delimitare imobil;
- Adresa Spitalului Județean de Urgență Bistrița-Năsăud nr.7580/26.08.2020, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.IX/17106 din 27.08.2020;

Condiții de livrare: 1 buc. Studiu de oportunitate, livrat în trei exemplare, două în format letric, font: Tahoma 14, spațiere la un rând și unul în format electronic, cu adresă de înaintare înregistrată la la Registratura Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, cam.139, Municipiul Bistrița, Piața Petru Rareș nr.1.

Termen: Durata de prestare a serviciilor este de maxim 30 zile de la data comunicării notei de comandă.

Plata va fi efectuată după recepția Studiului de oportunitate de către Comisia de recepție a serviciilor de expertiză cadastrală, topografie și cadastru, evaluare bunuri, alte servicii specifice, constituită la nivelul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, în baza facturii emise de dvs., prin O.P., în termen de 30 de zile de la data acceptării facturii pentru plată.



Date de facturare: Consiliul Județean Bistrița-Năsăud

- Cod fiscal: 4347550
- Cod IBAN: RO95TREZ10124510220 XXXXX
- Trezoreria Bistrița

Cu stimă,

Administrator public,
Florin-Grigore Moldovan

Director executiv,
Teofil Iulian Cioarba

Șef Serviciu,
Gabriela Adriana Ceuca



Întocmit, Grădianu Marina, Consilier superior/2ex



7.2. Datele de identificare ale imobilului



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56062 Bistrița

Nr. cartare 52832
Zila 29
Luna 10
Anul 2020

Cod verificare

100089540331



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 17590

Nr. cadastral vechi: 11684

Adresa: Loc. Bistrița, Str. Alba Iulia, Nr. 7, Jud. Bistrița-Năsăud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56062	2.898	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3127 / 31/01/2008	
Hotărâre nr. 67, privind însușirea modificării și completării H.G 905/2002, d-n 30/10/2007,	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1/1	
1) JUDEȚUL BISTRITA-NASAUD, DOMENIU PUBLIC	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17590)	

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 56062 Comuna/Oras/Municipiu: Bistrița

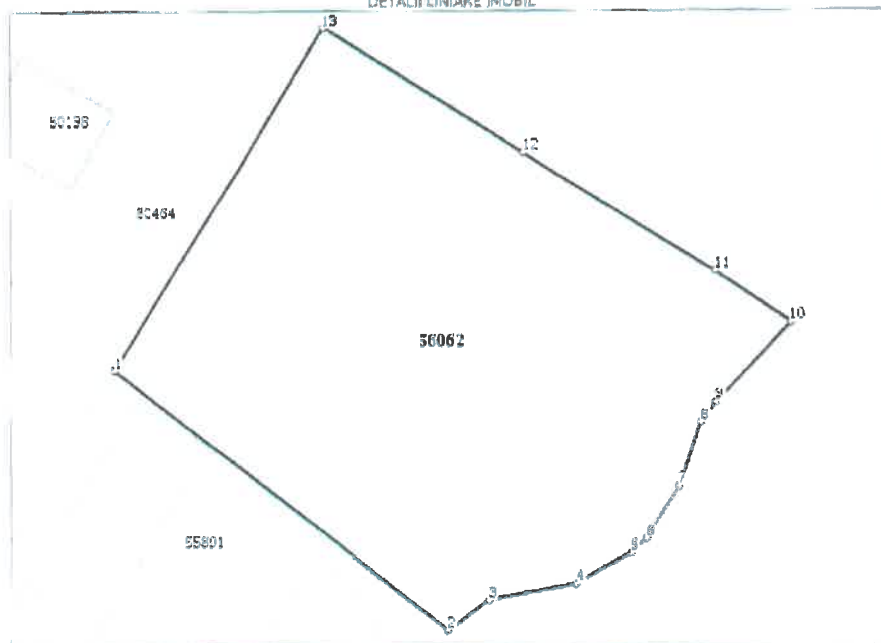
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56062	2.898	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt constructii	DA	2.898	-	-	-	terenul este împrejmuit parțial, după cum urmează: - latura vestică: gard din stâlpi de beton cu panouri de beton; - latura sudică: gard din stâlpi de beton cu placă de sârmă împletită; - latura estică: gard din stâlpi de beton cu panouri de beton.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	48.487
2	3	5.827



Carte Funciară Nr. 56062 Comuna/Draș/Municipiu: Bistrița

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	10.135
4	5	7.325
5	6	2.452
6	7	7.0
7	8	7.803
8	9	2.851
9	10	12.476
10	11	10.412
11	12	25.948
12	13	26.948
13	1	45.795

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

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

Data și ora generării,

29/10/2020, 13:18

PUT APOKA

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 577/2001.

Pagina 3 din 3

Extrageți documentul dintr-un fișier la adresa www.ancpi.ro

[Ornă și vers. din 2017]



Fisa mijlocului fix							
Numar de inventar 73319 Document provenienta: HG nr. 905 din 01/10/2002 Valoare de inventar: 2.041.906,93 Amortizare lunara: 0,00 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice TEREN S= 2898 MP, BISTRITA, STR.ALBA IULIA NR.7,(RADIOTERAPIE) TEREN S= 2898 MP, INSCRIS IN CF 56062 BISTRITA, NR.CAD 56062, CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII, BISTRITA, STR.ALBA IULIA NR.7, RADIOTERAPIE Loc de folosinta JUDETUL BISTRITA NASAUD - PATRIMONIUL TOTAL/JUDETUL BISTRITA NASAUD - PATRIMONIUL BILANT/CONSILIUL JUDETEAN - TERENURI Luna: 10 Anul: 2020				Grupa: 0 Cod clasificare: 0 Data dării în folosinta: Anul: 2007 Luna: 10 Data amortizării complete: Durata normala de functionare: 0 LUNI Domeniul: Public Cota de amortizare: 0%			
Nr. Inventar de la numar la numar	Documentul (data,folul, numarul)	Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc	Debit	Credit	Sold	Soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare"
73319	HG: 905 - 01/10/2002	Valoare initiala	1	0,00			
		Valoare reevaluat		0,00			
	29/12/2017	REEVALUARE CF RAPORT NR.209/03.01.2018.DISPOZITIA CJ BN NR.250/2018		1.908.681,00		1.908.681,00	
	31/12/2019	Reevaluare 31.12.2019		133.225,93		2.041.906,93	
		Sold final		2.041.906,93			
		Valoarea amortizata cumulata			0,00		
		Valoare ramasa de amortizat				0,00	
		Amortizare lunara			0,00		



ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR

Nr. 80689 din 04.11.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1344 din 13.11.2020

În scopul: - întocmire documentație în vederea obținerii autorizației de construire, dotare și exploatare a unui Centru de Radioterapie;

Ca urmare a cererii adresate de JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD prin Mandatar Grigore- Florin Moldovan, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Petru Rareș, nr. 1, bl., sc., et. -, ap., telefon/fax 0740282012, e-mail, înregistrat la nr. 80689 din 04.11.2020,
Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Alba Iulia, nr. 7, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 56062; nr. cad/topo 56062;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil -teren (curți construcții) în suprafață de 2.898 mp, situat în intravilanul Municipiului Bistrița, localitatea componentă Bistrița, proprietatea Județului Bistrița- Năsăud (conform cf nr.56062);

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: teren (curți, construcții) în suprafață de 2.898 mp, cu acces din str. Alba Iulia (stradă modernizată);
- destinație: conform prevederilor P.U.G. al Municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Bistrița, localitatea componentă Bistrița, U.T.R. 8 (M1) subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim P+4 niveluri (instituții și servicii publice de interes general):
-zona A de impozitare;

Întocmit, Isprăvă Mariana



3. REGIMUL TEHNIC

- documentația de urbanism în vigoare: P.U.G. al Municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018 și Regulamentul local de urbanism aferent;
- conform prev. documentației de urbanism în vigoare, legal aprobată, se vor respecta următoarele: POT max.50%, CUT max.1,5 ADC/mp; înălțime max.15 m de la cota terenului amenajat. Amplasarea construcției se va face la aliniamentul construcțiilor existente, învecinate; retragerea față de limitele laterale va fi de min.jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m, iar față de limita posterioară va fi de min.jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m. Numărul și configurația parcajelor prevăzute a se realiza pe teren proprietate se va dimensiona conform anexei nr. 6 la HGR. 525/1996. Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe parcelă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp. Se vor respecta prevederile Codului civil. Accesul se va realiza din strada Alba Iulia, stradă modernizată. În zonă există utilități, realizarea acestora se va face de către beneficiar, soluția de racordare va fi stabilită de către deținătorii de utilități. Documentația va cuprinde și soluția pentru executarea lucrărilor de racorduri și bransamente la rețelele publice de apă, canalizare, gaze/termice, energie electrică. Proiectul va respecta prevederile Legii nr. 372/2005, cerințele minime de performanță energetică, iar la recepția lucrărilor se va prezenta certificat de performanță energetică;
- documentația se va întocmi și semna conform Legii nr. 50/1991 republicată și tuturor prevederilor legale în vigoare;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: - întocmire documentație în vederea obținerii autorizației de construire, dotare și exploatare a unui Centru de Radioterapie;

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE /.....
DESTINĂRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de destinație - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 95/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism original sau copie conformă cu originalul;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi. În cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată):

c) documentația tehnică - D.T., două exemplare originale, identice numerotate. Proiectantul general și cei de specialitate răspund pentru corectitudinea și legalitatea documentației tehnice, inclusiv în situația în care afectează proprietățile vecine sau alte drepturi ale acestora.

☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă	☒ gaze naturale	☒ Inspectoratul de Poliție
☒ canalizare	☒ telefonizare	☒ Direcția de servicii publice
☒ alimentare cu energie electrică	☒ salubritate	☐ Drumurile Naționale
☐ transport urban	☐ Acord Asociația de Locatari	☐ Drumuri Județene

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu	☒ protecția civilă	☒ sănătatea populației
---	--	--

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☐ Inspectoratul Jud. în Construcții	☒ Plan vizat OCPI actualizat	☐ Decizie pt. acoperirea terenului din circuitul agricol
--	--	---

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

☒ verificator	☒ studiu geotehnic	☐ Ministerul Culturii
	☐ avizul studiu de insorire	

☐ Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): - scutit de taxă;

g) Copiile depuse vor fi semuate de proiectant sau beneficiar pentru conformitate cu originalul.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Turc Ioan



ARHITECT ȘEF,
Monica Pop

SECRETAR,

Flora Gaftone
14.11.2020

Achitat taxa de 5,00 lei, conform chitanței nr. scutit conform legii. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 17.11.2020



În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

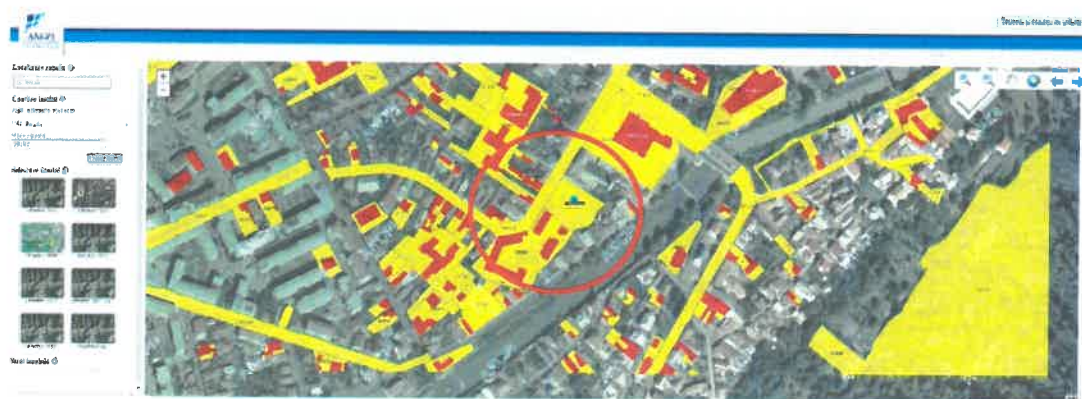
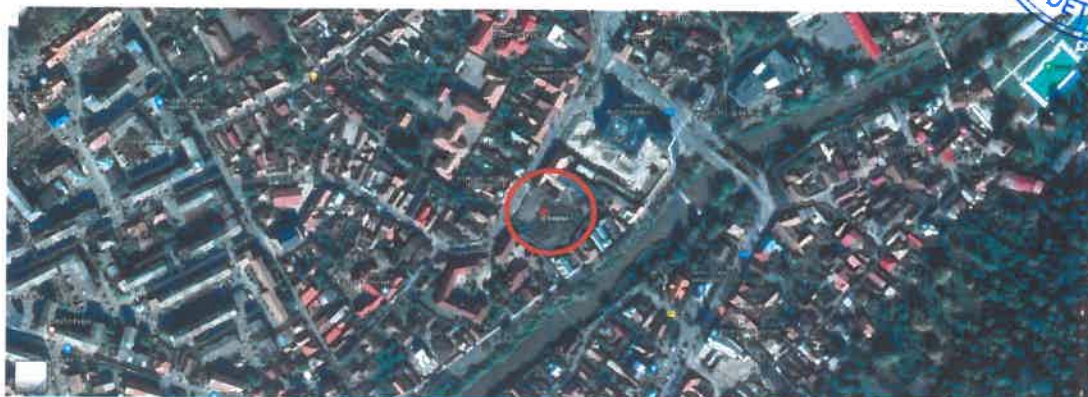
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

7.3. Localizare





7.4. Date de piață analizate



ID Anunt #X6Q13035

Teren intravilan - Bistrița, Calea Moldovei

Bistrița, zona Central

Actualizat azi

562.400 EUR + TVA

Comision 0% cumpărător



Detalii

Se vinde la licitație publică teren în suprafață totală de 6985 mp, compus din 6 parcele de teren după cum urmează: 1203 mp, 931 mp, 1397 mp, 412 mp, 1042 mp, 2000 mp.

Activul este situat într-o zonă de utilizare mixtă situată între Calea Moldovei, Strada Sucevei și Drumul Dumitrei Vechi. În împrejurimi se află proprietăți rezidențiale situate pe strada Sucevei, proprietăți comerciale situate pe strada Calea Moldovei (Lidl, Kaufland, Ambient, penny) și căile ferate.

Terenul este situat într-o fostă zonă industrială.

Caracteristici

Suprafață teren:

6985 mp

Tip teren:

construcții

Front stradal:

40 m

Clasificare teren:

intravilan

Nr. fronturi:

2

Construcție pe teren:

Nu

Specificații

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate



OANA CSOKMAI
Program: L-V 09.00-18.00
PROGRAM L-V, 09.00-18.00

0730.280.195

Anunț tipic folosit în aplicația imobiliare.ro - "Pentru situații imobiliare"



[Înapoi la cautare](#) » [Teren de vânzare](#) » [Bistrița-Năsăud](#) » [Bistrița](#) » [Independențe](#) » [Teren zona Kaufland sud](#)

Teren zona Kaufland sud

[Bistrița-Năsăud \(județ\)](#) [Independențe](#)



218 500 €
11500 m²



Florin Burnar
0756 911 260

Numele Tau *

E-mail *

Numărul tau de telefon

Sunt interesat de această proprietate și
aș dori să obțin mai multe informații
înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc.

Administrația acestor date este S.C. Ock
Online Services S.R.L. (Bistrița-Năsăud)

Vreau să primesc oferta similară

Trimite mesajul

Salvează la Favorite

Raportează

Agentie imobiliara

florin burnar

0756 911 260

[Afișează numărul](#)

Strada Odobescu nr. 12, Bistrița, Bistrița-

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 900 m²

Tip proprietate: teren mixt

Descriere anunt

Direkt imobiliare Bistrița oferă spre vânzare teren intravilan str. Independenței în suprafață de 19 ani zonă pretabilă
pt orice tip de investiție. Terenul are o deschidere de 22 m stradali și este racordat la apă, curent și gaz.

Prețul este de 11500 euro /an nu se accepta schimburi.

[s://maps.app.goo.gl/2HBqwwL1gpPj1PF39](https://www.google.com/maps/@46.8544444,25.4444444,15z)



Caracteristici

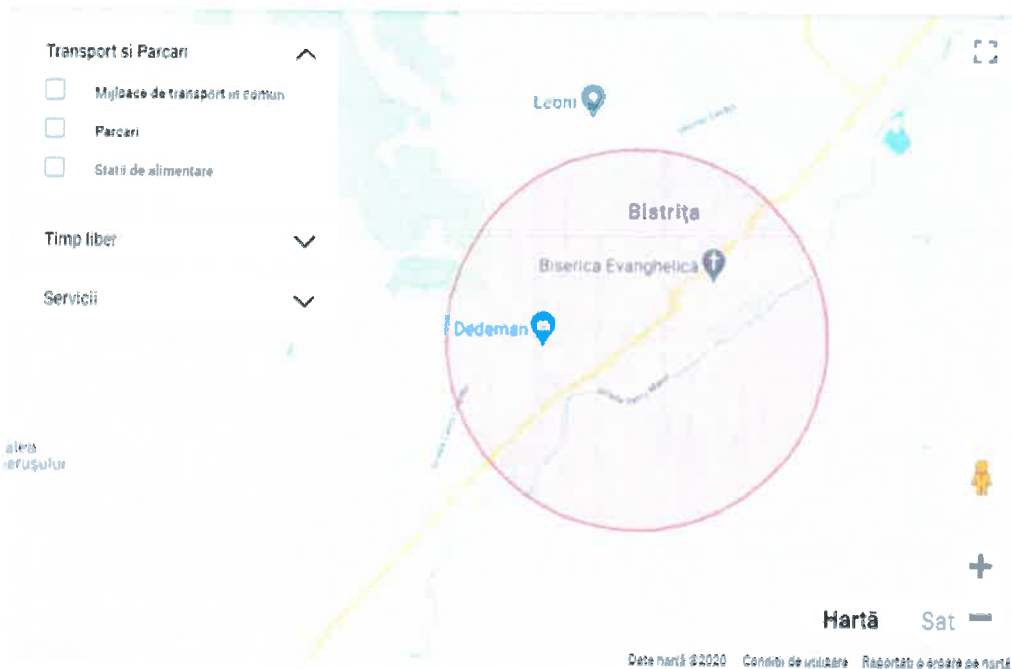
Negociabil
Farmacii
Acces - drum asfaltat
Electricitate
Apa curentă

Gărd
Scoli
Apa curentă
Acces pavat

Zone comerciale
Transport public
Conductă de gaze naturale
Canalizare

Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă





ID Anunt: #96Q130294

Teren 7688 mp Bistrița, Calea Moldovei (In spate la Selgros)

Bistrița, zona Central

Actualizat azi

690.191 EUR**Detalii**

Se vine la licitație publică teren în suprafață de 7688 mp situat în Bistrița, Calea Moldovei nr 13, în spate la Selgros.

Terenul se pretează pentru investiții imobiliare - rezidențial și comercial.

Terenul face parte dintr-un lot de ~40.000 mp. Întreg lotul de 4 ha se vinde în procedura de insolvență/failiment.

Pentru orice detalii ne puteți contacta telefonic.

Caracteristici

Suprafață teren:	7688 mp	Tip teren:	construcții
Front strădal:	30 m	Clasificare teren:	Intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități:**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate
- Mijloace de transport



Informațiile privind bunurile scoase la vânzare au caracter informativ. Pentru detalii suplimentare vă rugăm să îi contactați pe cei care organizează licitațiile și vânzările.

Anunțuri din aceeași zonă

Terenuri Bistrița, Central

**Alege cel mai rapid mod de informare!**

Vrei să primești notificări când apar informații potrivite pentru tine?

Au activat notificările cu succes! Primești mesaje doar atunci când apar informații potrivite pentru tine!



NU AȘUN

DA, VREAU

PRIMEȘTE PE EMAIL ANUNȚURI NOI PE ACEASTĂ CĂUTARE



Bistrița, Central
7680 mp 30 m



ALEXANDRU LUPOLIANU
Program: L-V 09.00-18.00
PROGRAM L-V, 09.00-18.00

0728.081.774

Anunț publicat în serviciul www.imobiliarium.ro - Portalul site-ului imobiliare



Vezi obiect Video/Foto360 Comision 0%

7



Spatiu comercial 180 mp, pozitie centrala

Bistrita zona Centrala

Spatiu in centru comercial 180 mp vitrina 6 m

1.800 EUR / lună
10 EUR/mp/lună

Vezi telefon

Vezi detalii



Spatiu comercial ultracentral

Bistrita zona Centrala

Spatiu in casa mica 70 mp vitrina

499,80 EUR / lună
7,14 EUR/mp/lună

Vezi telefon

Vezi detalii



Spatiu comercial, 44 mp, zona strada Nasaudului

Bistrita zona Centrala

Spatiu la strada 44 mp

1.540 RON / lună
35 RON/mp/lună

Vezi telefon

Vezi detalii



Spatiu comercial de inchiriat in zona Sensul vechi

Bistrita zona Centrala

Spatiu in bloc de apartamente 691 mp vitrina

350,34 EUR / lună
5,07 EUR/mp/lună

Vezi telefon

Vezi detalii

7.5. Material foto

