

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

HOTĂRÂREA NR. 218

privind actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța

Consiliul Județean Constanța, întrunit în ședința din data de 27.08. 2020;
Văzând:

- Referatul nr.21634/13.08.2020 de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Constanța;
- Raportul de specialitate al Direcției de Dezvoltare Județeană și Coordonarea Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ;
- Raportul de specialitate al Direcției Generale Economico - Financiare;
- Raportul de specialitate nr. 22064/18.08.2020 al Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică;
- Avizul Comisiei de Buget - Finanțe;
- Avizul Comisiei Juridice, Ordine Publică și Situații de Urgență;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru Sănătate și Protecția Socială;
- Avizul Comisiei pentru Investiții, Patrimoniu și Infrastructură;
- prevederile H.G. nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;
- prevederile art.173 alin.(1) lit. "c", coroborate cu cele ale alin.(4) lit."b" din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art.182 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă Raportul de evaluare *pentru stabilirea valorii redevenței pentru spațiile proprietate privată a Județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, aflate în concesiune*, întocmit de evaluatorul autorizat Agachi Ștefan Ciprian, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR.

(2) Raportul de evaluare menționat la alin.(1) reprezintă Anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Se aprobă actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.133, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Redevențele se vor achita în lei/RON, la cursul B.N.R. din ziua plății și se vor actualiza anual cu rata inflației/indicele prețurilor de consum.

Art.3. În aplicarea prevederilor art. 2 din prezenta hotărâre, se vor încheia acte adiționale la contractele de concesiune având ca obiect spațiile în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical din incinta Policlinicii nr.2, prevăzute în Anexa nr.2 la prezenta hotărâre, între concedentul U.A.T. Județul Constanța și concesionari – medici/cabinete medicale titulari ai contractelor de concesiune.

Art.4. Redevențele obținute prin concesionare se fac venit la bugetul Județului Constanța.

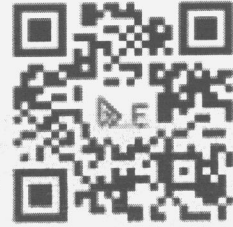
Art.5. Direcția Generală de Administrație Publică și Juridică va transmite prezenta hotărâre persoanelor interesate, în vederea ducerii la îndeplinire, precum și titularului dreptului de administrare a spațiilor respective, Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 33 voturi pentru, — voturi împotriva și abțineri.

Constanța, 27.08. 2020

**PREȘEDINTE,
MARIUS HORIA TUTUIANU**

**Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
MARIANA BELU**



MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLAHUTA NR. 10, CUIRO 33916838

RAPORT DE EVALUARE



Proprietăți imobiliare (cabinete medicale) situate in Municipiul Constanta, strada Ștefan Cel Mare, Nr. 133, Județul Constanta

Proprietar: CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Client: CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Utilizator: CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Data evaluării: 08.01.2020

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE in alte scopuri decât cel pentru care a fost contractat si in afara limitelor legale nu implica sub nici o forma evaluatorul si nu are acordul acestuia.

CUPRINS

Sinteza raportului	3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia	
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	
3. Scopul evaluării	
4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	
5. Tipul valorii	
6. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului	
7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	
8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	
9. Ipoteze și ipoteze speciale	
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	
12. Descrierea raportului	
II. PREZENTAREA DATELOR	8
1. Descrierea situației juridice	
2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Descrierea imobilului aparținător	
5. Descrierea cabinetelor medicale	
6. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
7. Istoricul proprietății subiect	
III. ANALIZA PIETEI	16
1. Definirea pieței specifice	
2. Analiza cererii	
3. Analiza ofertei	
4. Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta	
5. Prevederile absorbției proprietății subiect în piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	18
V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	19
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piață	
3. Abordarea prin venit	
4. Abordarea prin cost	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
1. Analiza rezultatelor	
2. Concluzia asupra valorii	
VII. ANEXE	
1. Localizare	
2. Poze proprietate	
3. Abordarea prin piață teren	
4. Oferte terenuri	
5. Documente proprietate	

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Cabinete medicale
Proprietar	CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
Client	CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
Utilizator	CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
Dreptul evaluat	Absolut
Sarcini	Nu s-a prezentat extras de carte funciara cu data recenta, imobilul se evaluează in ipoteza ca este liber de sarcini
Scopul evaluării	Estimarea redevenței pentru concesiune
Tipul valorii	Valoarea de piață
Data inspecției	27.11.2019
Data evaluării	08.01.2020
Data raportului	22.01.2020
Curs BNR	1 EURO= 4.7786 LEI

Etaj	Nr. Cabinet	Nume doctor	Suprafata utila totala cabinet	Suprafata cota indiviza	Suprafata totala	Valoare redeventa lunara/mp (Euro)	Valoare redeventa lunara/mp (Lei)	Valoare redeventa anuala/mp (Euro)	Valoare redeventa lunara totala- (Euro)	Valoare redeventa lunara totala-(Lei)
parter	18	Andrei Titus	39.20	0.00	39.20	2.44	11.66	29.28	95.65	457.07
I	40	Balas Mariana	29.00	17.40	46.40	1.85	8.84	22.20	85.84	410.18
I	31/32	Epure Elena	24.04	17.40	41.44	1.77	8.46	21.24	73.35	350.58
I	48/49/50	Poenaru Ozana	29.88	17.40	47.28	1.86	8.89	22.32	87.94	420.32
I	33	Ignat Stana	24.42	17.40	41.82	1.78	8.51	21.36	74.44	355.89
I	35	Good Health SRL	16.50	17.40	33.90	1.63	7.79	19.56	55.26	264.08
I	27	Popa Ana Elena	13.47	15.82	29.29	1.58	7.55	18.96	46.28	221.14
II	49/50	Nicola Adina-Marinela	24.09	17.86	41.95	1.76	8.41	21.12	73.83	352.80
II	51/50	Cioabla Luminita-Danuta	24.09	17.86	41.95	1.76	8.41	21.12	73.83	352.80
II	57	Rachita Eugen-Ioan	22.92	17.86	40.78	1.75	8.36	21.00	71.37	340.92
II	58	Popov Iulia	31.51	17.86	49.37	1.87	8.94	22.44	92.32	441.37
III	75 si 75B	S.C. Alyra Medical S.R.L. (Radu	28.02	11.16	39.18	1.99	9.51	23.88	77.97	372.60
III	74	Stefanescu Daniela	25.47	11.16	36.63	1.96	9.37	23.52	71.79	343.22
III	73	Resit Clara-Marion	26.40	11.16	37.56	1.97	9.41	23.64	73.99	353.44
III	72	Mercean Tudora	28.97	11.16	40.13	2.00	9.56	24.00	80.26	383.64
III	70/71	Banu Marian	31.95	11.16	43.11	2.03	9.70	24.36	87.51	418.17
III	60	Simion Silviu-Jan	22.65	11.16	33.81	1.92	9.18	23.04	64.92	310.38
III	61	Gheorghe Gabriela-Mariana	24.84	11.16	36.00	1.95	9.32	23.40	70.20	335.52
III	62	Horovitz Odorhean Monica Cor	24.96	11.16	36.12	1.95	9.32	23.40	70.43	336.64
III	67/68	Stoian Cristina Gabriela	32.97	11.16	44.13	2.04	9.75	24.48	90.03	430.27
II	53	Halil Sevinci	15.78	17.86	33.64	1.60	7.65	19.20	53.82	257.35
II	55/56	Matei Vasilica-Adriana	63.12	17.86	80.98	2.09	9.99	25.08	169.25	808.99

Raportul de evaluare a fost realizat de

Evaluator autorizat

Agachi Stefan Ciprian

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

➤ **Datele de identificare ale evaluatorului:**

Dobrogea Eval S.R.L.

Adresa: Mangalia, strada Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

Evaluator autorizat ~ EPI: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimație: 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credință și după cunoștința mea următoarele:

- ✚ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✚ analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✚ nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✚ nu am nici o părtinire legată de bunul care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare;
- ✚ angajarea mea în aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- ✚ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;
- ✚ analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate și realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2018 și cu cerințele Codului de etică al evaluatorului;
- ✚ am efectuat personal inspecția bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- ✚ nu a fost oferită asistența profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR

2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați

➤ Client: CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Adresa: Municipiul Constanta, B-dul Constanta, nr. 51, Județul Constanta

➤ Utilizator desemnat: CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

3. Scopul evaluării: estimarea redevenței pentru concesiune. Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Cabinete medicale amplasate într-o clădire cu regim de înălțime P+6E situată în Municipiul Constanta, strada Stefan cel Mare, nr. 133, Județul Constanta, având destinația actuală: cabinete medicale. La data inspecției cabinetele erau ocupate de chiriași .

IDENTIFICARE PROPRIETATI					
Nr. Crt.	Denumire	Nr. Cabinet	Judet	Localitate	Adresa
1	Cabinet medical	18	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
2	Cabinet medical	40	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
3	Cabinet medical	31/32	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
4	Cabinet medical	48/49/50	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
5	Cabinet medical	33	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
6	Cabinet medical	35	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
7	Cabinet medical	27	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
8	Cabinet medical	49/50	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
9	Cabinet medical	51/50	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133

10	Cabinet medical	57	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
11	Cabinet medical	58	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
12	Cabinet medical	75 si 75B	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
13	Cabinet medical	74	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
14	Cabinet medical	73	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
15	Cabinet medical	72	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
16	Cabinet medical	70/71	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
17	Cabinet medical	60	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
18	Cabinet medical	61	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
19	Cabinet medical	62	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
20	Cabinet medical	67/68	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
21	Cabinet medical	53	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
22	Cabinet medical	55/56	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133

5. Drepturile evaluate: Absolut asupra garsonierelor. Conform SEV 230, editia 2018, confera titularului de a poseda si a dispune de garsoniere, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si îngradiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Imobilele evaluate sunt proprietatea a CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA. Proprietatile imobiliare au fost evaluate in ansamblul lor, in ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, daca nu se prevede altfel.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces

se va mentine si dupa transferul proprietatii. Similar si fructificarea utilitatilor si cotelor parti indivize comune (dupa caz).

6. Tipul de valoare: valoarea de piață.

Definitia tipului de valoare:

- de piata este (definitii SEV 100- cadrul general) „Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

LEGEA 50/1991, Actualizata- Art. 17

Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a Consiliului Local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiza a unei situatii încadrate sau asimilate unei „vanzari fortate”, sau alte bariere în fructificarea normala a proprietatii.

7. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului.

Data evaluării: 08.01.2020. Toate estimarile si ipotezele considerate in acest raport sunt valabile la aceasta data.

Data inspecției: 27.11.2019. Inspectia a fost realizata de catre evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian in mod complet, in prezenta administratorului.

Data raportului: 22.01.2020

Moneda raportului: Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI si in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluarii:

1 EUR= 4.7786 LEI

Valoarea exprimata ca opinie în prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si integral în ipoteza unei tranzactii, fara a lua în calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

Analizele parcurse pentru documentarea necesara au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informatiilor obtinute in urma inspectarii privind amplasarea, vecinatatile, componenta, starea de funcționare, uzura si modul de intretinere a proprietatii. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentatia pusa la dispozitie de catre client cu realitatea constatata în teren.

- Analiza ariei de piata specifica: au fost culese informatii dintr-un numar de surse considerate suficiente si de încredere. A fost analizata piata proprietatilor rezidentiale de tip – cabinete medicale situate in municipiul Constanta.

9. Natura si sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

- Documentele puse la dispozitie de catre proprietar;
- In privinta identificarii s-au obtinut informatii de la proprietar si din accesarea unor harti electronice specializate pentru indicarea locatiei;
- Informatiile privind piata specifica au fost preluate de la agentii imobiliare, internet (www.imobiliarelitoral.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.romimo.ro, www.homezz.ro etc.), baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala, informatii culese de la persoane fizice si juridice care au incheiat tranzactii imobiliare la proprietati comparabile;
- Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnica efectiva a constructiilor si situatia terenului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;
- Publicatii privind piata imobiliara specifica proprietatii de evaluat, cursul BNR.

10. Ipoteze si ipoteze speciale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitie evaluatorului (anexate in copie), fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- Documentele tehnice puse la dispozitie – planuri de situatii, relevee, schita cadastrala se presupun a fi corecte;
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii daca nu se specifica altfel;
- Se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- Se considera ca informatiile furnizate sunt reale si autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei veridicalitatii lor;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Estimarile facute pentru “valoarea prezenta” sunt bazate pe conditii actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare;
- Valoarea de piata estimată în prezentul raport este valabila pentru proprietatea ca întreg, așa cum este prezentata în raport. Valoarea de piata pentru proprietatea

- dezmembrata trebuie estimata printr-un nou raport cu analizarea si descrierea fiecarei proprietati dezmembrate;
- k) S-a presupus ca legislatia în vigoare se va mentine si nu au fost luate în calcul eventuale modificari care pot să apara în perioada urmatoare;
 - l) La elaborarea lucrarii au fost luati în considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizand numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat nici una (exista posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte;
 - m) Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase;
 - n) Se presupune ca proprietatile sunt conforme cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice din zona, daca nu se specifica altfel;
 - o) Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele descrise si nu exista servituti, altele decat cele descrise in raport;
 - p) Nu imi asum nici un fel de responsabilitate pentru nici un fel de evenimente, conditii sau circumstante ce pot afecta valoarea de piata a proprietatii, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspectiei de pe teren.

Ipotenze speciale :

- Nu s-a prezentat documentatie cadastrala – se evalueaza in ipoteza ca aceasta va corespunde cu suprafetele descrise in contracte

11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enuntat, numai pentru beneficiarul si destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu confera nimanui dreptul de publicare;
- c) Continutul acestui raport atat în totalitate cat si în parte nu va fi difuzat în public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fara aprobarea prealabil scrisa a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.

12. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat în concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2018 si se supune legislatiei în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piata a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termeni de referinta a evaluarii
- SEV 102 – Implementare

- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

13. Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV 103 Raportare.

Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia în privinta valorii de piata raportate, nefiind necesara nici o excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare.

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografiile, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situație juridice

Proprietarul imobilelor evaluate este: Consiliul Județean Constanta

A fost evaluat intregul drept de proprietate.

Evaluarea proprietatilor s-a bazat pe urmatoarele documente puse la dispozitie de proprietar :

- ✓ Contract de concesiune nr. 5586/04.06.2007
- ✓ Act aditional nr. 1/9903/05.06.2012
- ✓ Contract de concesiune nr. 4839/16.05.2007
- ✓ Act aditional nr. 1/19.04.2012
- ✓ Contract de concesiune nr. 1551/16.03.2003
- ✓ Act aditional nr. 1/7135/14.04.2011
- ✓ Act aditional nr. 2/18.860/16.09.2013
- ✓ Contract de concesiune nr. 10169/30.05.2014
- ✓ Contract de concesiune nr. 1552/16.03.2006
- ✓ Act aditional nr. 1/7137/14.04.2011
- ✓ Act aditional nr. 2/18.859/16.09.2013
- ✓ Contract de concesiune nr. 13213/15.09.2008
- ✓ Act aditional nr. 1/18860/16.09.2013

- ✓ Contract de concesiune nr. 5585/04.06.2007
- ✓ Act aditional nr. 1/9904/05.06.2012
- ✓ Contract de concesiune nr. 4855/16.05.2007
- ✓ Act aditional nr. 1/18.04.2012
- ✓ Contract de concesiune nr. 17335/29.09.2014
- ✓ Contract de concesiune nr. 1550/16.03.2006
- ✓ Act aditional nr. 1/5590/04.06.2007
- ✓ Act aditional nr. 2/7140/14.04.2011
- ✓ Contract de concesiune nr. 1011/23.02.2006
- ✓ Act aditional nr. 1/7141/14.04.2011
- ✓ Act aditional nr. 2/2531/02.02.2016
- ✓ Contract de concesiune nr. 10966/04.10.2007
- ✓ Act aditional nr. 1/17639/08.10.2012
- ✓ Contract de concesiune nr. 4846/16.05.2007
- ✓ Act aditional nr. 1/18.04.2012
- ✓ Contract de concesiune nr. 1010/23.02.2006
- ✓ Act aditional nr. 1/7139/14.04.2011
- ✓ Contract de concesiune nr. 12015/30.10.2007
- ✓ Act aditional nr. 1/17645/08.10.2012
- ✓ Contract de concesiune nr. 1012/23.02.2006
- ✓ Act aditional nr. 1/7142/14.04.2011
- ✓ Contract de concesiune nr. 4841/16.05.2007
- ✓ Contract de concesiune nr. 3425/04.04.2007
- ✓ Act aditional nr. 1/4104/05.04.2012
- ✓ Contract de concesiune nr. 4869/16.05.2007
- ✓ Act aditional nr. 1/18.04.2012
- ✓ Contract de concesiune nr. 4307/20.06.2006
- ✓ Act aditional nr. 1/10265/30.05.2011
- ✓ Contract de concesiune nr. 19053/16.09.2010

Numar cadastral: nu s-a prezentat.

Carte funciara: nu s-a prezentat.

Sarcini care greveaza proprietatea: nu s-a prezentat extras de carte funciara, se evalueaza in ipoteza ca este liber de sarcini.

2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți si localizare

Constanța se află în județul cu același nume, în partea de sud-est a României. Se situează pe coasta Mării Negre, într-o zonă lagunară la est, deluroasă la nord și în partea centrală, și de câmpie la sud și vest. Orașul Constanța posedă o plajă proprie în lungime de 6 km. Partea de nord a municipiului, Mamaia, cea mai populată stațiune turistică de pe Litoral, se află pe malul unei lagune, având o plajă de 7 km lungime, plajă care se continuă cu alți 6 km pe teritoriul orașului Năvodari. O mare parte din suprafața municipiului este amplasată într-o arie lagunară, având lacul Siutghiol (lacul lăptos în turcește, cunoscut ca „Ghiolul Mare” printre constănțeni și „lacul Mamaia” în limbaj turistic) în nord și lacul Tăbăcărie („Ghiolul Mic”) în nord-est. Constanța se află practic pe o insulă, municipiul fiind

mărginit la nord și nord-vest de Canalul Poarta Albă-Midia Năvodari, la est de Marea Neagră, iar la sud și vest de Canalul Dunăre-Marea Neagră. Constanța este un centru industrial, comercial și turistic de importanță națională. Aici se află cel mai mare port al României și cel de-al patrulea al Europei, în cadrul căruia funcționează șantierul naval, unul dintre cele mai mari după numărul vaselor construite și reparate. Transportul fluvial are punctul de plecare din portul Constanța Sud-Fluvial, pe Canalul Dunăre-Marea Neagră, mai departe pe fluviul Dunărea, punctul terminus fiind portul Rotterdam. Transportul aerian este reprezentat prin Aeroportul Internațional Mihail Kogălniceanu și Aerodromul Tuzla. Aeroportul a fost construit din motive de securitate și zgomot în afara orașului, aflându-se pe teritoriul Zonei Metropolitane Constanța. Aeroportul Internațional Mihail Kogălniceanu posedă o pistă în lungime de 3,5 km în totalitate betonată și o instalație de balizaj care permite aterizarea în orice condiții meteo.

Turismul este o ramură de activitate economică importantă. Deși Constanța a fost deja promovată ca fiind o stațiune balneară de către regele Carol I, dezvoltarea industriei navale a avut drept efect micșorarea plajelor. Totuși, datorită plasării în apropierea localităților turistice, mulți oameni descoperă și vizitează monumentele din oraș.

Vecinătăți și localizare

Conform inspecției, imobilul în care sunt amplasate cabinetele medicale evaluate este situat în partea mediană a Municipiului Constanța, strada Stefan cel Mare, nr. 133, Zona Icil, la o distanță de aproximativ 70 m de intersecția străzii Stefan cel Mare cu B-dul 1 Decembrie 1918.

Tip Localitate: urban

Transport public: Microbuze/Autobuze.

Puncte de interes în imediata vecinătate: Spitalul Clinic de Boli Infecțioase, Market Kaufland.

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidențial și comercial.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinătățile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinătăților se încadrează în același registru.

Influențe ale obiectivului în zona

Proprietatea se încadrează în aspectul urbanistic al zonei în care este amplasat.

Acces

Accesul la proprietatea evaluată se realizează din strada Stefan cel Mare cu o bandă de circulație pe sens, asfaltată.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3. Descrierea terenului

Teren intravilan

Configurația

Configurația terenului este plan, fara denivelari si impedimente de relief care sa-i afeteze functionalitatea/utilizarea.

Utilități, poziționare fata de utilități: bransat ~ apa, energie electrica, canalizare, gaze.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si PUD ;

Indicatori urbanistici (RI, POT, CUT): informatic indisponibila

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluarii nu exista restrictii sau servitute pe teren.

Starea solului

Nu am intreprins o analiza detaliata a solului deoarece nu sunt in masura sa ma pronunt asupra starii acestuia, dar suntem de parere ca nu exista factori de contaminare a locatiei.

4. Descrierea imobilului aparținător

Obiectivul evaluarii consta din 21 cabinete medicale aflate intr-o cladire cu regim de inaltime P+6E. Cladirea are fundatii din beton armat, structura de rezistenta cadre din beton armat, inchideri si compartimentari din beton, plansee din beton armat, zugraveli exterioare tip decorativa, acoperis tip terasa necirculabila cu invelitoare din carton bituminat.

Racordul imobilului la instalațiile de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare si gaze este realizat. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare si gaze sunt montate. Clădirea in care sunt poziționate cabinetele medicale evaluate este finalizat. Starea tehnică generală a construcție este bună.

Destinația actuala

Cabinete medicale

5. Descrierea cabinetelor medicale

Nr. Crt.	Denumire	Nr. Cabinet	Utilitati	Tamplarie exterioare	Tencuieli/ Zugraveli interior	Placari faianta	Tamplarie interioara	Instalatii electrice	Instalatii sanitare	Incalzire	Pardoseli	An PIF	Stare tehnica
1	Cabinet medical	18	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
2	Cabinet medical	40	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
3	Cabinet medical	31/32	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
4	Cabinet medical	48/49/50	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
5	Cabinet medical	33	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
6	Cabinet medical	35	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
7	Cabinet medical	27	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
8	Cabinet medical	49/50	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
9	Cabinet medical	51/50	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
10	Cabinet medical	57	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
11	Cabinet medical	58	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
12	Cabinet medical	75 si 75B	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
13	Cabinet medical	74	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
14	Cabinet medical	73	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
15	Cabinet medical	72	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
16	Cabinet medical	70/71	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
17	Cabinet medical	60	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
18	Cabinet medical	61	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
19	Cabinet medical	62	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
20	Cabinet medical	67/68	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
21	Cabinet medical	53	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna
22	Cabinet medical	55/56	Apa/ Energie electrica/ Canalizare	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Buna

Suprafețe

Nr. crt.	Etaj	Nr. Cabinet	Nume doctor	Suprafata utila cabinet individual	Suprafata utila cota cabinet	Suprafata cota indiviza	Suprafata totala	Sursa informatiei
1	parter	18	Andrei Titus	39.20			39.20	Contract de concesiune nr. 5586/04.06.2007
								Act aditional nr. 1/9903/05.06.2012
2	I	40	Balas Mariana	29.00		17.40	46.40	Contract de concesiune nr. 4839/16.05.2007
								Act aditional nr. 1/19.04.2012
3	I	31/32	Epure Elena	16.16	7.88	17.40	41.44	Contract de concesiune nr. 1551/16.03.2003
								Act aditional nr. 1/7135/14.04.2011
								Act aditional nr. 2/18.860/16.09.2013
4	I	48/49/50	Poenaru Ozana	29.88		17.40	47.28	Contract de concesiune nr. 10169/30.05.2014
5	I	33	Ignat Stana	16.54	7.88	17.40	41.82	Contract de concesiune nr. 1552/16.03.2006
								Act aditional nr. 1/7137/14.04.2011
								Act aditional nr. 2/18.859/16.09.2013
6	I	35	Good Health SRL	16.50		17.40	33.90	Contract de concesiune nr. 6109/24.04.2008
								Proces verbal-05.05.2008
7	I	27	Popa Ana Elena	13.47		15.82	29.29	Contract de concesiune nr. 13213/15.09.2008
								Act aditional nr. 1/18860/16.09.2013
8	II	49/50	Nicola Adina-Marinela	16.04	8.05	17.86	41.95	Contract de concesiune nr. 5585/04.06.2007
								Act aditional nr. 1/9904/05.06.2012
9	II	51/50	Cioabla Luminita-Danuta	16.04	8.05	17.86	41.95	Contract de concesiune nr. 4855/16.05.2007
								Act aditional nr. 1/18.04.2012
10	II	57	Rachita Eugen-Ioan	22.92		17.86	40.78	Contract de concesiune nr. 17335/29.09.2014
11	II	58	Popov Lilia	31.51		17.86	49.37	Contract de concesiune nr. 1550/16.03.2006
								Act aditional nr. 1/5590/04.06.2007
								Act aditional nr. 2/7140/14.04.2011
12	III	75 si 75B	S.C. Alyra Medical S.R.L. (Raducan Liliana Anca)	22.67	5.35	11.16	39.18	Contract de concesiune nr. 1011/23.02.2006
								Act aditional nr. 1/7141/14.04.2011
								Act aditional nr. 2/2531/02.02.2016
13	III	74	Stefanescu Daniela	25.47		11.16	36.63	Contract de concesiune nr. 10966/04.10.2007
								Act aditional nr. 1/17639/08.10.2012
14	III	73	Resit Clara-Marion	26.40		11.16	37.56	Contract de concesiune nr. 4846/16.05.2007
								Act aditional nr. 1/18.04.2012
15	III	72	Mercean Tudora	23.62	5.35	11.16	40.13	Contract de concesiune nr. 1010/23.02.2006
								Act aditional nr. 1/7139/14.04.2011
16	III	70/71	Banu Marian	31.95		11.16	43.11	Contract de concesiune nr. 12015/30.10.2007
								Act aditional nr. 1/17645/08.10.2012
17	III	60	Simion Silviu-Jan	17.30	5.35	11.16	33.81	Contract de concesiune nr. 1012/23.02.2006
								Act aditional nr. 1/7142/14.04.2011
18	III	61	Gheorghe Gabriela-Marian	16.86	7.98	11.16	36.00	Contract de concesiune nr. 4841/16.05.2007
19	III	62	Horovitz Odorhean Monica Corina	16.98	7.98	11.16	36.12	Contract de concesiune nr. 3425/04.04.2007
								Act aditional nr. 1/4104/05.04.2012
20	III	67/68	Stoian Cristina Gabriela	32.97		11.16	44.13	Contract de concesiune nr. 4869/16.05.2007
								Act aditional nr. 1/18.04.2012
21	II	53	Halil Scvinci	15.78		17.86	33.64	Contract de concesiune nr. 4307/20.06.2006
								Act aditional nr. 1/10265/30.05.2011
22	II	55/56	Matci Vasilica-Adriana	61.99	1.13	17.86	80.98	Contract de concesiune nr. 19053/16.09.2010

6. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietății imobiliare

În prezentul raport de evaluare nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietati imobiliare.

7. Istoricul proprietății subiect

Nu au fost prezentate documente din care sa reiasă istoricul imobilului.

III. ANALIZA PIETEII

1. Definirea pieței specifice

Cum multe dintre spitalele și cabinetele medicale de stat sunt supra-aglomerate, alternativa oferită de serviciile medicale private atrage tot mai mulți români. Dovadă că afacerile acestor companii au crescut, față de 2007, cu aproape 500%, arată o analiză KeysFin.

Chiar dacă asistența medicală este gratuită pentru angajații români, tot mai mulți aleg să își trateze problemele de sănătate în sistemul privat. De la analize la operații complicate, companiile private din sectorul medical au ajuns, în 2019, să ofere mare parte din serviciile necesare populației.

Principalul argument cu care se prezintă în fața clienților îl reprezintă calitatea serviciilor. Așa s-a ajuns ca afacerile din sectorul serviciilor medicale private să țintească, în 2018, nivelul de 11 miliarde de lei, de la 9,7 miliarde de lei în 2017.

Potrivit analizei KeysFin, business-ul din acest sector a crescut cu 21,3% față de 2016, respectiv cu 472% față de 2007.

Profitul net al rețelelor de clinici private a crescut cu 29% față de 2016 și cu 420% față de 2007, la 1,5 miliarde de lei în 2017.

"În 2018, piața serviciilor medicale private a atins un nivel de maturitate, dovadă că numărul de companii s-a menținut la aproape 15.000, în scădere cu numai 1,5% față de 2016. Față de 2007, evoluția este una impresionantă - sunt cu aproape 90% mai multe companii decât acum 12 ani", afirmă analiștii KeysFin.

Potrivit acestora, 2019 va aduce, cel mai probabil, o continuare a consolidării pieței, achizițiile și fuziunile urmând să fie în prim-plan.

Accelerarea "Dezvoltarea rețelelor de clinici private va continua în acest an prin absorbția cabinetelor independente, iar marii jucători își vor consolida prezența în comunitățile urbane prin extinderea serviciilor, de la analize și operații la asigurări medicale", estimează experții.

Potrivit datelor KeysFin, în sectorul medical privat activează, în prezent, peste 65.000 de angajați, în creștere cu 2,1% față de 2016 și cu 122% față de 2007. Costul mediu cu forța de muncă a crescut cu 22% față de 2016 la aproape 39.000 de lei per angajat în timp ce productivitatea muncii a avansat ceva mai lent, cu 19%, la peste 147.000 de lei per angajat în 2017.

"2019 va aduce, cel mai probabil, o accentuare a bătăliei pe resursele umane. Într-un sector în care concurența este acerbă, extinderea serviciilor, atât din punct de vedere calitativ cât mai ales cantitativ (noi clinici, cabinete, servicii etc.) va fi condiționată de disponibilitatea

personalului (medici, asistenți etc.). Nivelul salarial și condițiile de muncă vor reprezenta tot mai mult o alternativă viabilă pentru personalul de la stat care nu a dorit să facă pasul spre clinicile din Occident", estimează analiștii.

Dezvoltarea economică accelerată, reliefată prin extinderea serviciilor și îmbunătățirea nivelului de trai (creșterea veniturilor clienților) și îmbătrânirea populației vor face ca necesarul de servicii medicale să crească semnificativ în următorii ani.

Potrivit datelor Institutului de Monitorizare și Evaluare a Sănătății (IHME), dacă în 2015 cheltuielile pentru sănătate erau de 1,128 de dolari/persoană, până în 2040 acestea ar urma să ajungă la peste 3,085 de dolari.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Caracteristicile pieței locale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară din Municipiul Constanța este o piață pe care o considerăm activă, de dimensiuni mari, cu tranzacții ce au în special în vedere apartamente, cabinete medicale, birouri, terenuri libere și construcții. Pe segmentul de piață al cabinetelor medicale cele mai căutate sunt cele cu suprafață utilă medie aflate în zone ușor accesibile. Cele mai puternice influențe economice asupra pieței locale le au situațiile economice ale Portului Constanța, ale santierului, ale turismului; toți acești factori sunt stabili pe termen scurt și lung. Cabinetele medicale se pot închiria atât pe termen lung cât și pe perioadă mai scurtă, în funcție de necesități.

Piața specifică analizată este piața imobilelor de tip ~ cabinete medicale, amplasate în spitale, blocuri/cladiri situate în Municipiul Constanța, dar și în cele aflate în proximitate. Aria de piață în care se pot găsi proprietăți similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde următoarele zone: Zona Gara, Zona Casa de Cultură, etc..

2. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

În cazul proprietății evaluate, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru imobilele de tip ~ cabinete medicale, situate în Municipiul Constanța, provenind din partea persoanelor fizice și juridice cu venituri medii și peste medie interesate de achiziții/inchirieri în segmentul medical.

Cererea de cabinete medicale, este foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

3. Analiza ofertei

Există un număr satisfăcător de informații privind oferte de cabinete medicale. Oferta de proprietăți imobiliare similare cu imobilul evaluat este moderată, în stagnare.

4. Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta

În prezent oferta potențială de proprietăți imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existentă pe piață. Piața pentru acest segment se află în dezechilibru, fiind o piață a cumpărătorului.

5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și oferta competitivă cunoscute.

O concluzie a pieței analizate este aceea că oferta în zona analizată este suficientă pe piață, iar cererea este mai scăzută.

Estimez că proprietatea evaluată necesită o perioadă de expunere pe piață de 2-4 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Standardele de evaluare a bunurilor 2018- Glosar, definesc cea mai bună utilizare (CMBU) astfel: "Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

În Standardele de evaluare a bunurilor 2018, SEV 104 Tipuri ale valorii ~ Premisele valorii, regăsim: cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Posibil din punct de vedere fizic ~ Suprafața, forma și celelalte caracteristici fizice ale localizării se pretează folosirii imobilului ca spațiu de cabinete medicale.

Permis din punct de vedere legal ~ Deoarece în jur există proprietăți rezidențiale, comerciale sunt de părere că proprietatea evaluată poate fi utilizată în concordanță cu toate cerințele actuale specifice construcției de clădiri cu destinație cabinete medicale.

Fezabil din punct de vedere economic ~ Data fiind locația, suprafața și structura sa, nivelul maxim al rentabilității obiectivului este atins prin închiriere.

Nivelul maxim al rentabilității ~ Data fiind locația, suprafața și structura sa, nivelul maxim al rentabilității obiectivului ar putea fi atins prin promovare.

Având în vedere amplasarea, structura constructivă și dotările existente, caracteristicile proprietății, restricțiile impuse în zonă, cea mai bună utilizare este cea actuală, în această alternativă proprietatea fiind permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și justificată corespunzător.

Cea mai bună utilizare: cabinet medical

V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

1. Evaluarea terenului

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

Cea mai utilizată metodă, atunci când există date comparabile, în evaluarea unui teren liber sau care este considerat liber este metoda comparativă.

Comparativ directă:

Abordarea prin piață se bazează pe principiul substituției care afirmă că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât prețul aferent unei proprietăți asemănătoare disponibilă în condiții similare. Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare.

Nu există teren ce ar putea fi delimitat cu o utilizare individuală sau de creștere a utilității lui (cum ar fi parcare individuală, grădina, loc de joacă, etc.)

Astfel: nu se pune problema evaluării separate a terenului și sau efectuării de ajustări provenite din teren.

2. Abordarea prin piață

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

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzătorilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente tranzacții recente sau oferte de vânzare disponibile, cu informații credibile care să indice caracteristicile valorii sau tendințele pieței.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu bunuri comparabile se pot utiliza informații privind oferte de bunuri similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

Etapele parcurse în aplicarea abordării prin piață:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacțiile de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea de evaluat;
- Verificarea informațiilor prin confirmarea ca datele obținute sunt reale și corecte și ca tranzacțiile au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unor analize comparative pentru fiecare criteriu;
- Compararea proprietăților similare cu proprietatea evaluată utilizând elemente de

Comparație și ajustarea adecvată a pretului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile tranzacționate;

- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori sau a unei marje de valori.

În metoda abordării prin piață sunt următoarele elemente de comparație de bază:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare,
- condițiile de piață,

Ajustări specifice proprietății:

- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componentele non-imobiliare ale proprietății.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Modul de selectare a concluziei asupra valorii este determinat de imobilul comparabil care este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic și economic de imobilul subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Evaluatorul a considerat următoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate fiecărei proprietăți,
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma absolută (adică ajustare brută – valoric și procentual),
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma algebrică (adică ajustare netă – valoric și procentual),

3. Abordarea prin venit

Definiție Glosarul 2018: Abordarea prin venit este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează

pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri într-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit are la baza principiul anticiparii, respectiv valoarea unui bun este o reflectare a perceptiei unui investitor sau proprietar asupra veniturilor viitoare generabile pe parcursul duratei de viata economica ramasa sau pe parcursul unei durate standard de detinere a bunului (5 – 10 ani).

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential în contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include doua metode de baza:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numita si capitalizarea directa, se utilizeaza când exista informatii suficiente de piata, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare de proprietati imobiliare comparabile.

Capitalizarea directa consta în împartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare, sau se înmulteste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicatie asupra valorii.

4. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei / constructiilor a deprecierei cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii terenului estimata la data evaluarii.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci când proprietatea imobiliara include:

- constructii noi sau constructii relativ nou construite;
- constructii vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- constructii aflate în faza de proiect;
- constructii care fac parte din proprietatea imobiliara specializata.

Evaluatorul trebuie sa aleaga între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire si costul de reconstruire ~ si sa utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordari. Evaluatorul trebuie sa se asigure ca toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproductie (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine astfel Costul de Inlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut – Depreciere totala = Valoare/CIN (costul de inlocuire net)

Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

- Uzura (deteriorarea) fizica
- Depreciere functionala

➤ Depreciere economica

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati pentru un activ mai mult decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un cumparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui activ echivalent.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea constructiilor sunt: metoda comparatiilor unitare, metoda costurilor segregate si metoda devizelor.

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Criteriile pentru estimarea finala a valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in zona de influenta a proprietatii exista suficiente oferte cu proprietati similare; adecvarea unei abordari si in cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelata cu tipul de proprietate si cu viabilitatea acesteia; in acest caz se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru bunul evaluat.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre oferte cu proprietati comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detalieri, astfel incat confera o mai buna acuratete si se conformeaza modelului real al pietei de profil, metoda are un grad bun de incredere.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost identificate suficiente date de piata, informatiile disponibile despre oferte sunt suficiente si din surse credibile.

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile : nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicata doar o singura abordare în evaluare, adecvata si bazata pe informatii de piata suficiente, verificate si credibile.

2. Concluzia asupra valorii

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, au fost estimate urmatoarele valori pentru proprietatile situate in Municipiul Constanta, strada Stefan cel Mare, nr. 133, Județul Constanta.

Etaj	Nr. Cabinet	Nume doctor	Suprafata utila totala cabinet	Suprafata cota indiviza	Suprafata totala	Valoare redeventa lunara/mp (Euro)	Valoare redeventa lunara/mp (Lei)	Valoare redeventa anuala/mp (Euro)	Valoare redeventa lunara totala- (Euro)	Valoare redeventa lunara totala-(Lei)
parter	18	Andrei Titus	39.20	0.00	39.20	2.44	11.66	29.28	95.65	457.07
I	40	Balas Mariana	29.00	17.40	46.40	1.85	8.84	22.20	85.84	410.18
I	31/32	Epure Elena	24.04	17.40	41.44	1.77	8.46	21.24	73.35	350.58
I	48/49/50	Pocnaru Ozana	29.88	17.40	47.28	1.86	8.89	22.32	87.94	420.32
I	33	Ignat Stana	24.42	17.40	41.82	1.78	8.51	21.36	74.44	355.89
I	35	Good Health SRL	16.50	17.40	33.90	1.63	7.79	19.56	55.26	264.08
I	27	Popa Ana Elena	13.47	15.82	29.29	1.58	7.55	18.96	46.28	221.14
II	49/50	Nicola Adina-Marinela	24.09	17.86	41.95	1.76	8.41	21.12	73.83	352.80
II	51/50	Cioabla Luminita-Danuta	24.09	17.86	41.95	1.76	8.41	21.12	73.83	352.80
II	57	Rachita Eugen-Ioan	22.92	17.86	40.78	1.75	8.36	21.00	71.37	340.92
II	58	Popov Lilia	31.51	17.86	49.37	1.87	8.94	22.44	92.32	441.37
III	75 si 75B	S.C. Alyra Medical S.R.L. (Radu	28.02	11.16	39.18	1.99	9.51	23.88	77.97	372.60
III	74	Stefanescu Daniela	25.47	11.16	36.63	1.96	9.37	23.52	71.79	343.22
III	73	Resit Clara-Marion	26.40	11.16	37.56	1.97	9.41	23.64	73.99	353.44
III	72	Mercean Tudora	28.97	11.16	40.13	2.00	9.56	24.00	80.26	383.64
III	70/71	Banu Marian	31.95	11.16	43.11	2.03	9.70	24.36	87.51	418.17
III	60	Simion Silviu-Jan	22.65	11.16	33.81	1.92	9.18	23.04	64.92	310.38
III	61	Gheorghe Gabriela-Mariana	24.84	11.16	36.00	1.95	9.32	23.40	70.20	335.52
III	62	Horovitz Odorhean Monica Cor	24.96	11.16	36.12	1.95	9.32	23.40	70.43	336.64
III	67/68	Stoian Cristina Gabriela	32.97	11.16	44.13	2.04	9.75	24.48	90.03	430.27
II	53	Halil Sevinci	15.78	17.86	33.64	1.60	7.65	19.20	53.82	257.35
II	55/56	Matei Vasilica-Adriana	63.12	17.86	80.98	2.09	9.99	25.08	169.25	808.99

Valorile nu conțin T.V.A.

In concluzie, pe baza investigatiilor si analizelor efectuate, tinand seama de contextul actual al pietei imobiliare, de metodele de evaluare aplicate, relevanta lor si ipotezele prezentate, a scopului evaluarii, opinia evaluatorului este: valoarea de piata a imobilului este cea estimata prin abordarea prin piata.

Evaluator Autorizat ANEVAR –EPI

Membru Titular

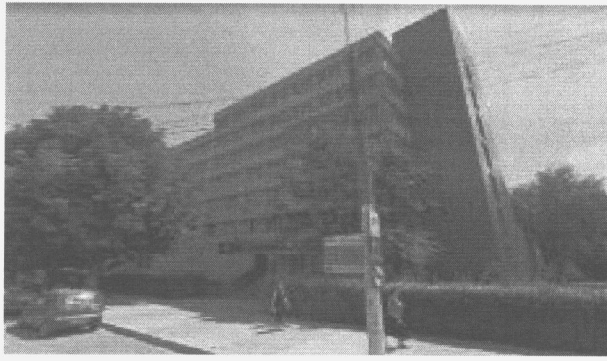
Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, în conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate in raport.

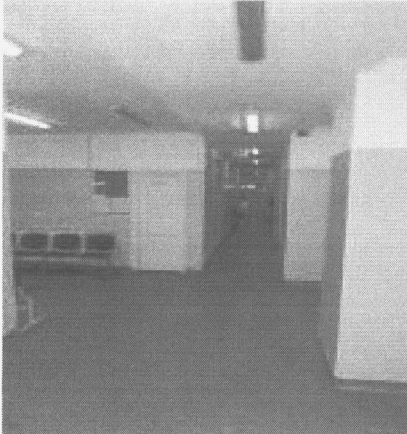
LOCALIZARE



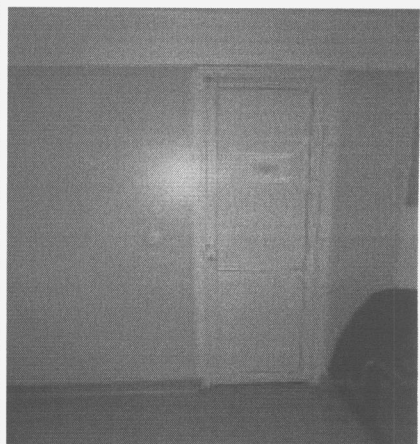
POZE



Parter

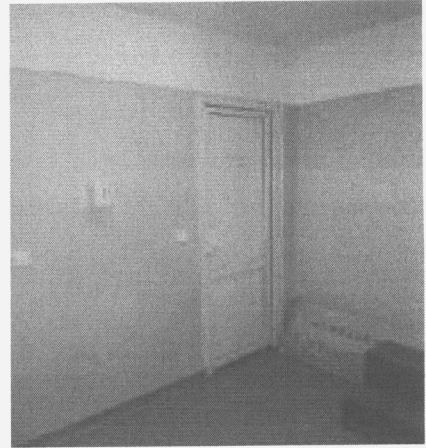
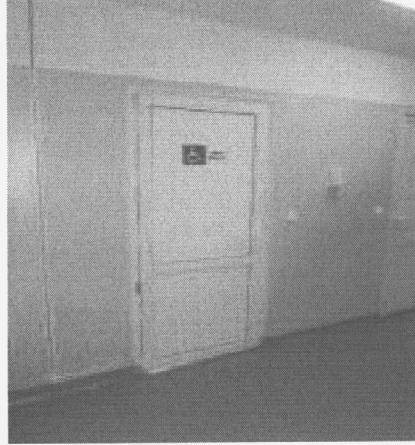
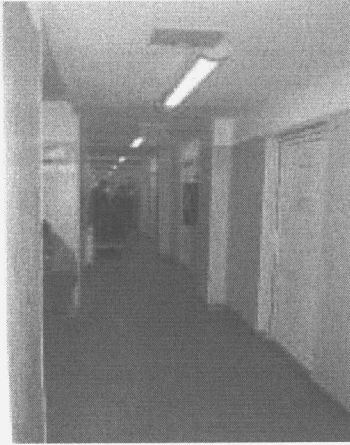


Etaj 1

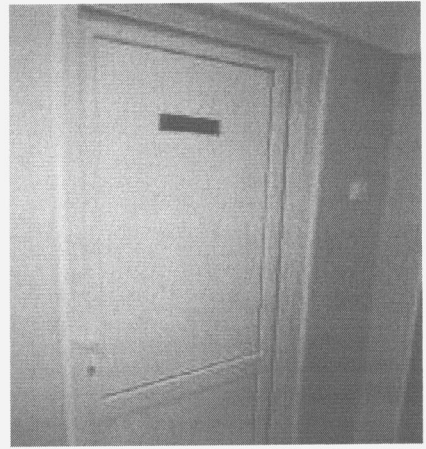


Etaj 2

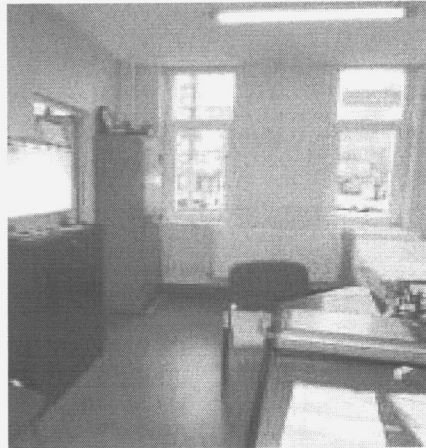
N.



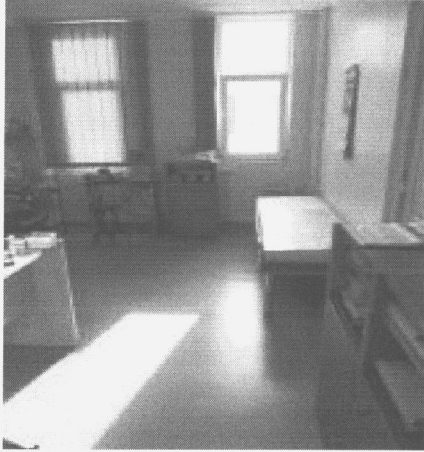
Etaj 3



Cabinet 18 (parter)



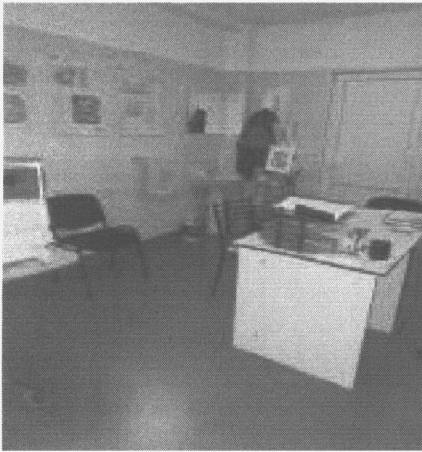
Cabinet 40 (etaj 1)



Cabinet 31/32 (etaj 1)



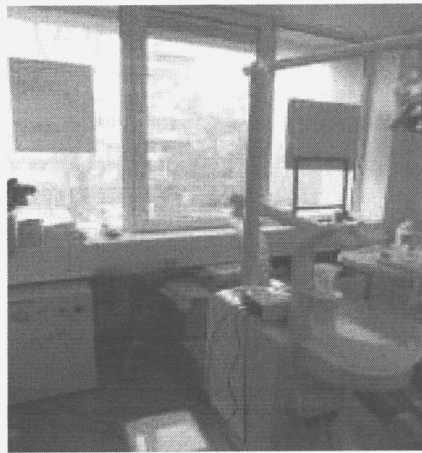
Cabinet 48/49/50 (etaj 1)



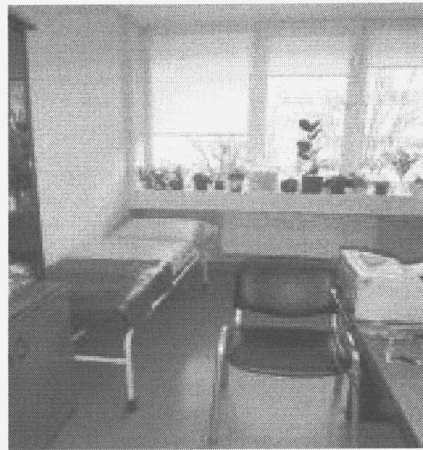
Cabinet 33 (etaj 1)



Cabinet 27 (etaj 1)



Cabinet 49/50 (etaj 2)



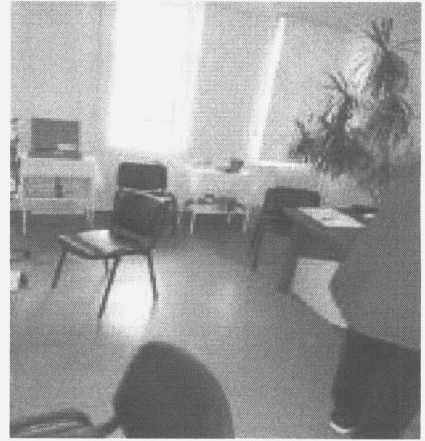
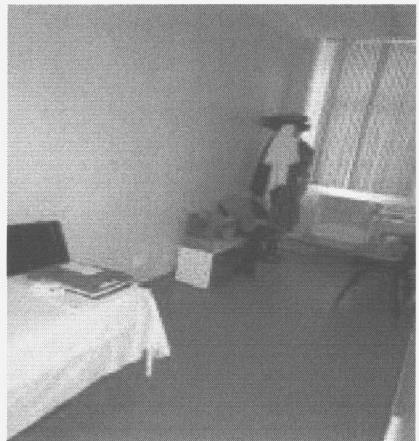
Cabinet 50/51 (etaj 2)



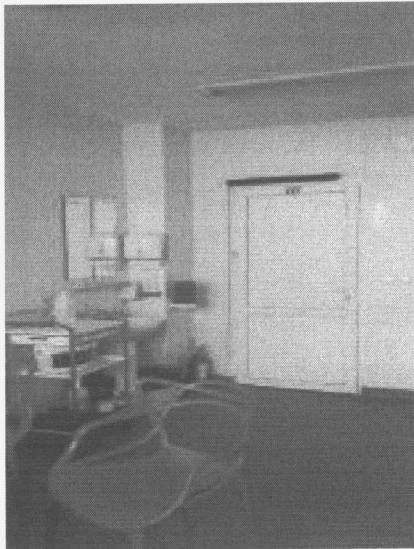
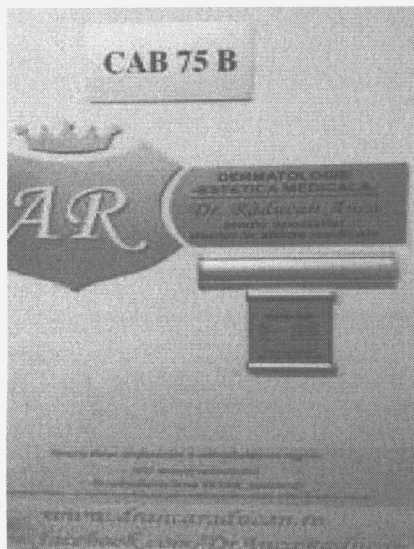
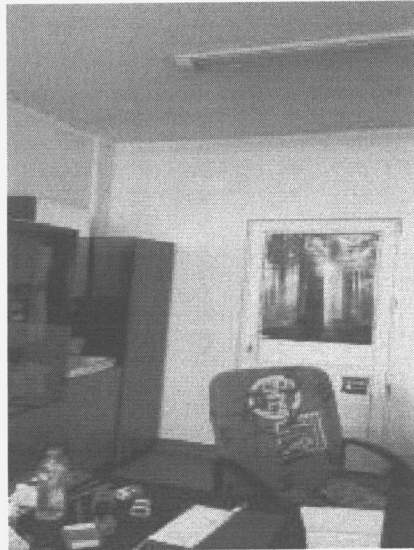
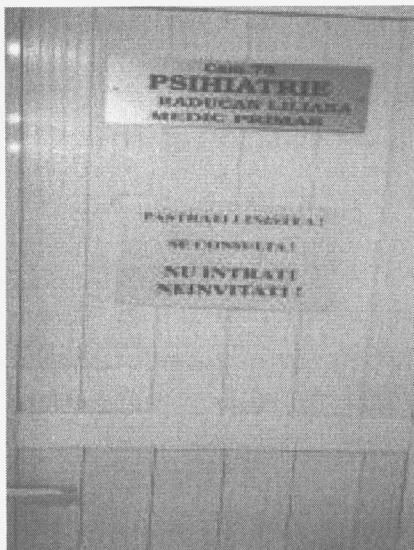
Cabinet 57 (etaj 2)



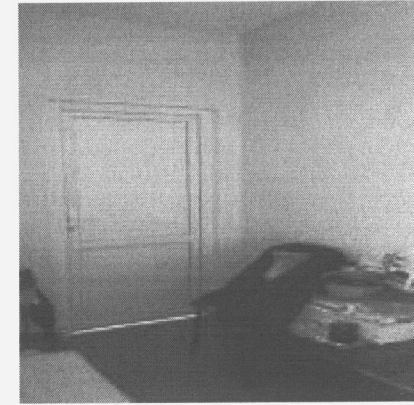
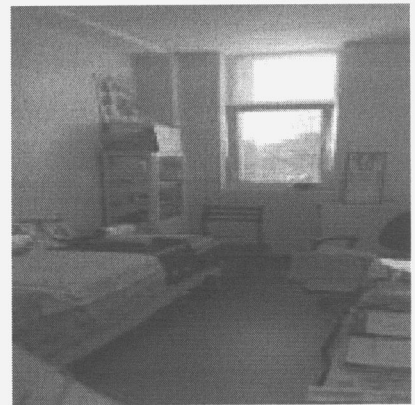
Cabinet 58 (etaj 2)



Cabinet 75 75B (etaj 3)



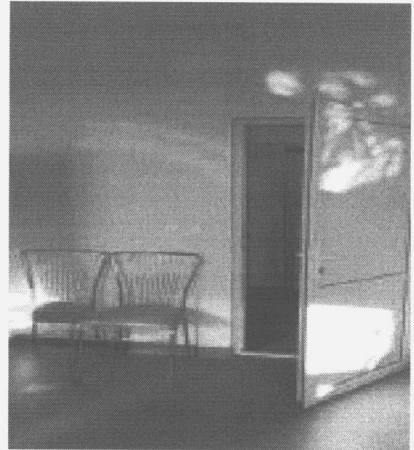
Cabinet 74 (etaj 3)



Cabinet 73 (etaj 3)



Cabinet 72 (etaj 3)



Cabinet 70/71 (etaj 3)



Cabinet 60 (etaj 3)



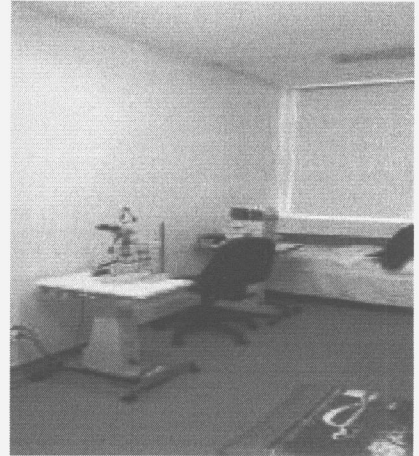
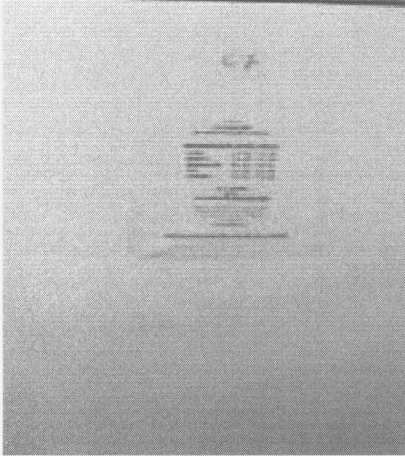
Cabinet 61 (etaj 3)



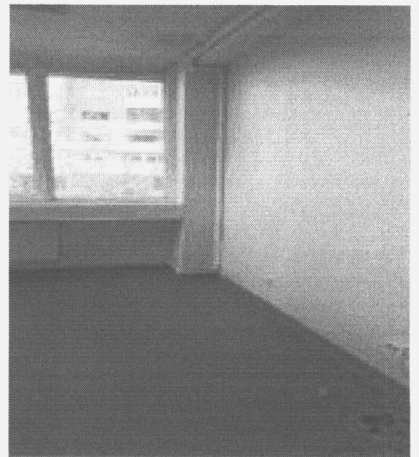
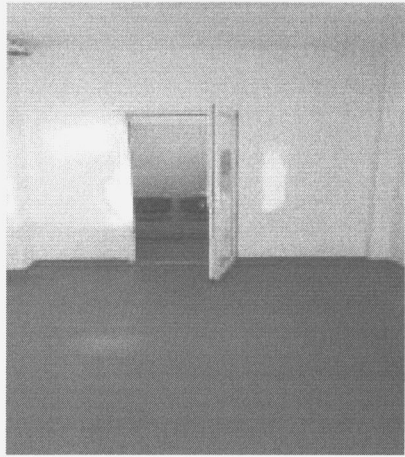
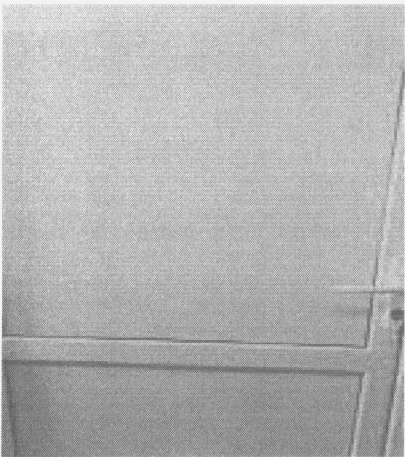
Cabinet 62 (etaj 3)



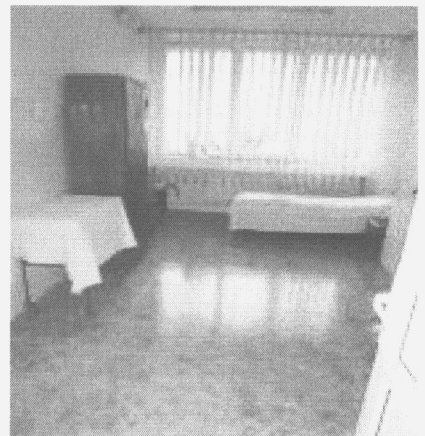
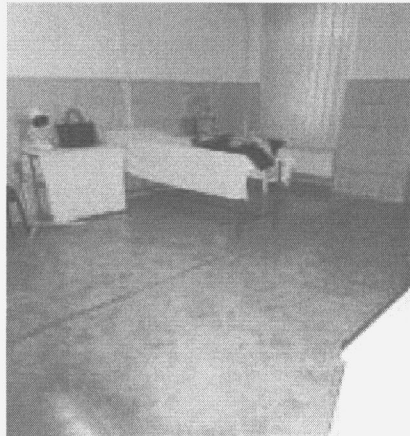
Cabinet 67/68 (etaj 3)



Cabinet 53 (etaj 2)



Cabinet 55/56 (etaj 2)



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE				
	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare-fara tva		76500	110000	90000
Arie utila (Su)	22.67	66.00	82.50	65.00
TIPUL Comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	mobilat	Nu este cazul	Nu este cazul
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Localizare imobil apartinator	Policlinica nr. 2, str Stefan cel Mare 133, Constanta, Zona Icil	Constanta, Zona Centrala	Constanta, Zona Centrala	Constanta, Zona Centrala
Nivel spatiu/Nivel Cladire	intermediar/P+6	P/P+1+M	P/P+4E	P/P+4E
Tip spatiu-vitrina	Comercial/fara vitrina	Comercial/fara vitrina	Comercial/fara vitrina	Comercial/cu vitrina
Finisaje	Medii	Medii de actualitate	Medii de actualitate	Medii de actualitate
Anul construirii cladire/Stare tehnica	1972/1973	1960 - renovat	1975- renovat	1975 - renovat
Configuratie imobil	Cladire cu cabinete medicale, spatii de asteptare si spatii comune	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Caracteristici economice	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Incalzire	termoficare	termoficare	centrala proprie	nu este cazul
Utilizare (CMBU)	limitat - cabinete medicale	birouri / cabinete	birouri / cabinete	birouri / cabinete
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare-fara tva		76500	110000	90000
Arie utila (Su)	22.67	66	82.5	65
Pret tranzactie/oferta (EUR/m ²)		1159	1333	1385
TIPUL Comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (EUR)		-3825	-5500	-4500
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR)		72675	104500	85500
Componente non imobilarie ale valorii	Nu este cazul	mobilat	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		-4%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR)		-3000	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR)		69675	104500	85500
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR)		69675.0	104500.0	85500.0
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR)		69675.0	104500.0	85500.0
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR)		69675.0	104500.0	85500.0
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR)		69675.0	104500.0	85500.0
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR)		69675.0	104500.0	85500.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		1055.7	1266.7	1315.4

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare imobil apartinator	Policlina nr. 2, str Stefan cel Mare 133, Constanta, Zona Icil	Constanta, Zona Centrala	Constanta, Zona Centrala	Constanta, Zona Centrala
Quantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Quantum ajustare (EUR)		-3483.8	-5225.0	-4275.0
Nivel spatiu/Nivel Cladire	intermediar/P+6	P/P+1+M	P/P+4E	P/P+4E
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Arie utila (Su)	22.67	66	82.5	65
Quantum ajustare (%)		-65.65%	-72.52%	-65.12%
Quantum ajustare (EUR)		-45742.7	-75784.7	-55680.2
Tip spatiu-vitrina	Comercial/fara vitrina	Comercial/fara vitrina	Comercial/fara vitrina	Comercial/cu vitrina
Quantum ajustare (%)		0%	0%	-5%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	-4275.0
Finisaje	Medii	Medii de actualitate	Medii de actualitate	Medii de actualitate
Quantum ajustare (%)		-0.5%	-0.3%	-0.4%
Quantum ajustare (EUR)		-340.1	-340.1	-340.1
Anul construirii cladire/Stare tehnica	1972/1973	1960- renovat	1975- renovat	1975 - renovat
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (EUR)		0	0	0
Configuratie imobil	Cladire cu cabinete medicale, spatii de astentare si spatii comune	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (EUR)		0	0	0
Caracteristici economice	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (EUR)				

Incalzire	termoficare	termoficare	centrala proprie	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	-1%	1%
Quantum ajustare (EUR)		0	-1000	700
Utilizare (CMBU)	limitat - cabinete medicale	birouri / cabinete	birouri / cabinete	birouri / cabinete
Quantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Quantum ajustare (EUR)		-3483.75	-5225	-4275
Ajustare NETA		-53050.2	-87574.7	-68145.3
Ajustare NETA (%)		-76.1%	-83.8%	-79.7%
Ajustare BRUTA		53050.2	87574.7	69545.3
Ajustare BRUTA (%)		76.1%	83.8%	81.3%
Numar corectii		4	5	6
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară a subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PRET AJUSTAT (EUR)/m²		733	747	766
PRET AJUSTAT (EUR)		16625	16925	17355
Redeventa anuala/m² (EUR)		29.33		
Redeventa lunara/m² (EUR)		2.4		

Cabinete Policlinica Nr. 2 - Centralizator valoare redeventa (concesiune)

Etaj	Nr. Cabinet	Nume doctor	Suprafata utila cabinet individual	Suprafata utila cota cabinet	Suprafata utila totala cabinet	Suprafata cota indiviza	Suprafata totala	Valoare redeventa lunara/mp-(Euro)	Valoare redeventa lunara/mp-(Lei)	Valoare redeventa anuala/mp-(Euro)	Valoare redeventa lunara totala-(Euro)	Valoare redeventa lunara totala-(Lei)
parter	18	Andrei Titus	39.20	0.00	39.20	0.00	39.20	2.44	11.66	29.28	95.65	457.07
I	40	Balas Mariana	29.00	0.00	29.00	17.40	46.40	1.85	8.84	22.20	85.84	410.18
I	31/32	Epure Elena	16.16	7.88	24.04	17.40	41.44	1.77	8.46	21.24	73.35	350.58
I	48/49/50	Poenaru Ozana	29.88	0.00	29.88	17.40	47.28	1.86	8.89	22.32	87.94	420.32
I	33	Ignat Stana	16.54	7.88	24.42	17.40	41.82	1.78	8.51	21.36	74.44	355.89
I	35	Good Health SRL	16.50	0.00	16.50	17.40	33.90	1.63	7.79	19.56	55.26	264.08
I	27	Popa Ana Elena	13.47	0.00	13.47	15.82	29.29	1.58	7.55	18.96	46.28	221.14
II	49/50	Nicola Adina-Marinela	16.04	8.05	24.09	17.86	41.95	1.76	8.41	21.12	73.83	352.80
II	51/50	Cioabla Luminita-Danuta	16.04	8.05	24.09	17.86	41.95	1.76	8.41	21.12	73.83	352.80
II	57	Rachita Eugen-Ioan	22.92	0.00	22.92	17.86	40.78	1.75	8.36	21.00	71.37	340.92
II	58	Popov Lilia	31.51	0.00	31.51	17.86	49.37	1.87	8.94	22.44	92.32	441.37
III	75 si 75B	S.C. Alyra Medical S.R.L. (Raducan	22.67	5.35	28.02	11.16	39.18	1.99	9.51	23.88	77.97	372.60
III	74	Stefanescu Daniela	25.47	0.00	25.47	11.16	36.63	1.96	9.37	23.52	71.79	343.22
III	73	Resit Clara-Marion	26.40	0.00	26.40	11.16	37.56	1.97	9.41	23.64	73.99	353.44
III	72	Mercean Tudora	23.62	5.35	28.97	11.16	40.13	2.00	9.56	24.00	80.26	383.64
III	70/71	Banu Marian	31.95	0.00	31.95	11.16	43.11	2.03	9.70	24.36	87.51	418.17
III	60	Simion Silviu-Jan	17.30	5.35	22.65	11.16	33.81	1.92	9.18	23.04	64.92	310.38
III	61	Gheorghe Gabriela-Mariana	16.86	7.98	24.84	11.16	36.00	1.95	9.32	23.40	70.20	335.52
III	62	Horovitz Odorhean Monica Corina	16.98	7.98	24.96	11.16	36.12	1.95	9.32	23.40	70.43	336.64
III	67/68	Stoian Cristina Gabriela	32.97	0.00	32.97	11.16	44.13	2.04	9.75	24.48	90.03	430.27
II	53	Halil Sevinci	15.78	0.00	15.78	17.86	33.64	1.60	7.65	19.20	53.82	257.35
II	55/56	Matei Vasilica-Adriana	61.99	1.13	63.12	17.86	80.98	2.09	9.99	25.08	169.25	808.99

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-birouri/constanta/central/birou-de-vanzare-X44M1400U?lista=171469878>

imobiliare.ro

IMMOBILIARE.COM

IMMOBILIARE.COM

IMMOBILIARE.COM

IMMOBILIARE.COM

Home / Anunțuri / Anunțuri imobiliare / Anunțuri imobiliare / Anunțuri imobiliare / Anunțuri imobiliare / Anunțuri imobiliare

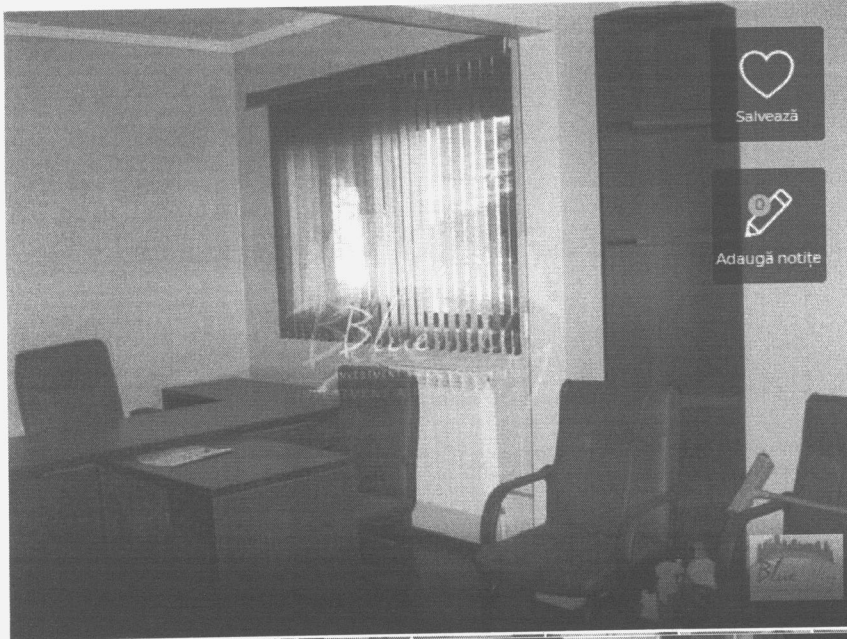
Ultracentral, IDEAL birouri, cabinete, 3 camere, renovat integral

Constanta, zona Central - Vezi hartă

Actualizat în 20.01.2020

76.500 EUR

Comision: standard



Salvează



Adaugă notițe

Anunț publicat de



OANA BARBIERU
Broker imobiliar

SC BLUE SKY IMPEX S.R.L.
[PRO]

07-24-.175.133

Alte telefoane:

0241.511.555

0769.611.161

0241.511.556 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunica id-ul anunțului X44M1400U, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe



Caracteristici

Tip imobil:	Casa/Vila
Suprafață:	66 mp
Clasa birouri:	A
Stadiu construcție:	exista
An construcție:	1960

Specificații

Ultracentral, IDEAL BIROURI, CABINETE , parter în imobil P+1+M amplasat pe colț, 3 camere, baie , bucatarie, suprafata utila 62 mp., intrare separata din strada, mobilat pentru birouri, cadastru, intabulare, proprietar persoana fizica, pret negociabil.

Structura rezistenta: caramida

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 70 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 4

Destinație recomandata: birou

Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,CATV,Telefon)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior,Interior); Podele (Cresie,Parchet)

Dotari - Contorizare (Apometre,Contor caldura)

Alte caracteristici - Alte spatii utile (Pivnita,Spatiu depozitare)

pretvanzare: 76500

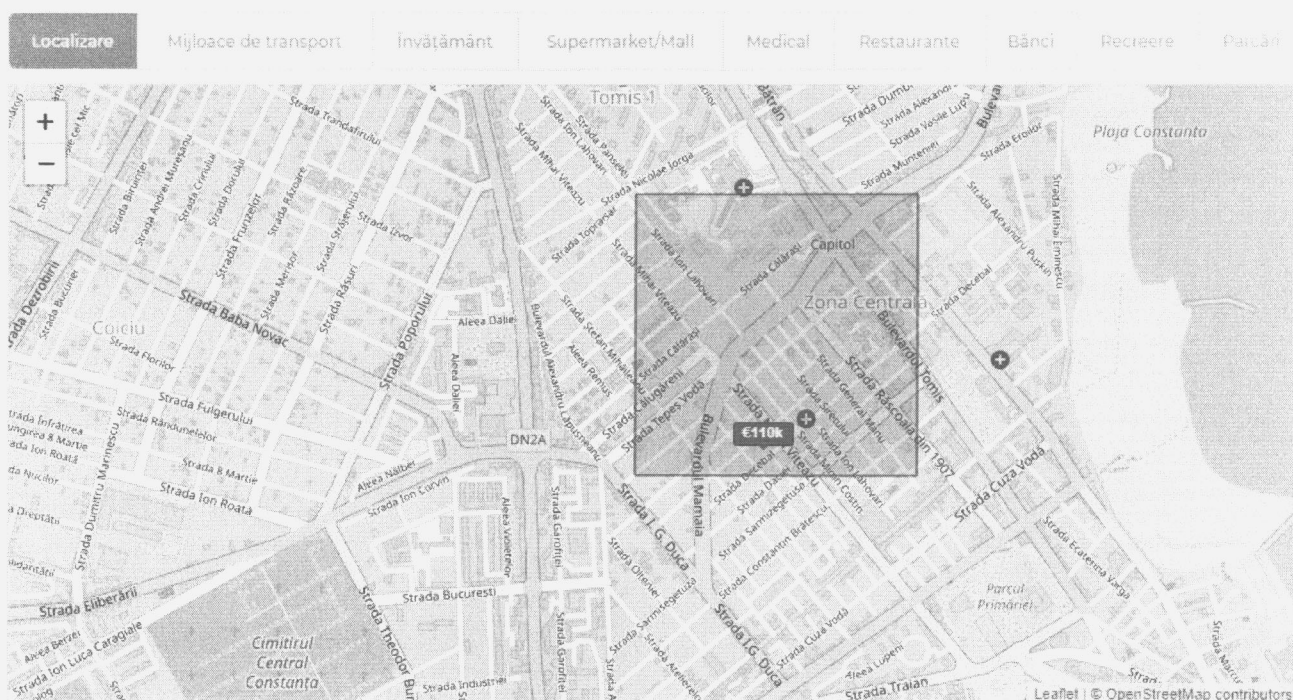
monedavanzare: EUR

pretvanzareemp: 1159

monedavanzareemp: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și împrejurimi



Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-birouri/constanta/central/birou-de-vanzare-X44M14000?lista=171469878>

imobiliare.ro

177 Imagini reale Căutare mai Anunțuri noi Conținut

Imobiliare.ro / Anunțuri / Vanzare / Birouri / Constanta / Central / Birou de vanzare - X44M14000

Imobiliare.ro / Anunțuri / Vanzare / Birouri / Constanta / Central / Birou de vanzare - X44M14000

17/01/2020

Ultracentral, IDEAL birouri,cabinete, 3 camere, renovat integral,82 mp.

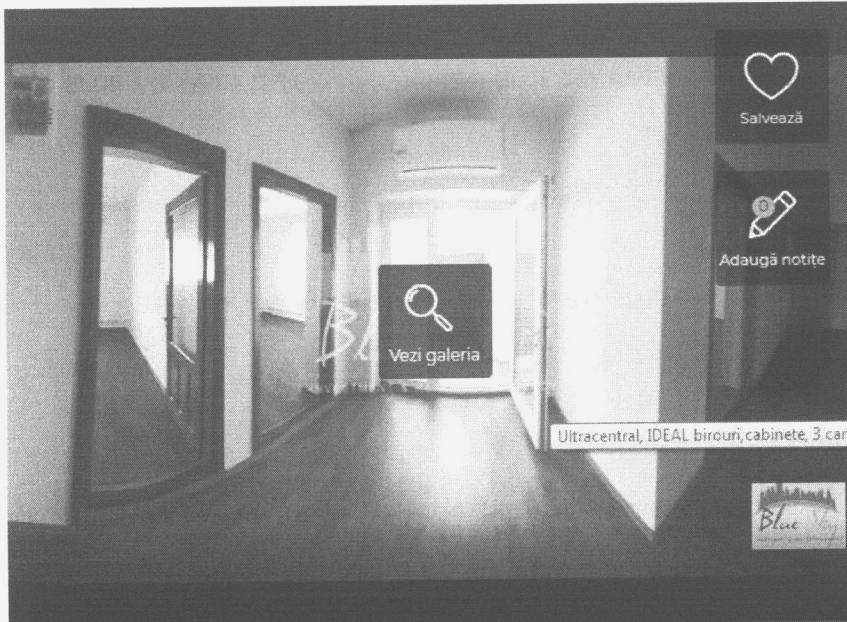
Constanta, zona Central - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 20.01.2020

110.000 EUR

Comision: standard

Anunț publicat de:



Salvează



Adaugă note



Ultracentral, IDEAL birouri,cabinete, 3 camere, renovat integral,82 mp.



DANA BARBIERU
Broker Imobiliar

S.C. BLUE SKY IMPEX S.R.L.

PRO

07-24-175.133

Alte telefoane:

0241.511.555

0769.611.161

0241.511.556 (fax)

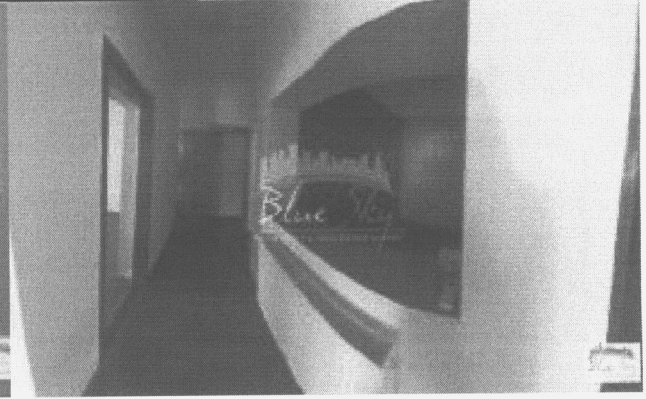
Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X44M14000, de pe imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe



Caracteristici

Tip imobil:

Casa/Vila

Suprafață:

83 mp

Clasa birouri:

A

Stadiu construcție:

exista

Specificații

Ultracentral (zona cu trafic auto intens, amplasat pe colt), IDEAL birouri, cabinete, imobil compus din 3 camere de comandat, oficiu, grup sanitar, suprafata utila 82 mp., intrare din strada, constructie caramida, renovat (faianta, gresie, tamplarie PVC, usa metalica, parchet laminat), incalzire centrala gaze, cadastru, intabulare, libera, proprietar persoana juridica.

Structura rezistenta: caramida

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 92 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 3

Destinatie recomandata: birou

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Utilitati generale

(Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie, Parchet); Stare interior (Renovat); Iluminat

(Lumina naturala), Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz); Dotari imobil (Interfon)

pretvanzare: 110000

monedavanzare: EUR

pretvanzaremp: 1325

monedavanzaremp: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și împrejurimi





Comparabila 3

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-spatii-comerciale/constanta/ultracentral/spatiu-comercial-de-vanzare-XA4304009?lista=12541343>

[Intra in cont](#) [Cont nou](#)

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

[Spatii comerciale](#) [Spatii comerciale de vanzare](#) [Spatii comerciale de vanzare in Constanta](#) [zona Ultracentral](#)

[Adauga anunt](#)

Spatiu modern, stradal, 65 mp, 3 camere

Constanta, zona Ultracentral [vezi harta](#)



Anunt publicat de
INSPIRA

Cere detalii despre aceasta proprietate



Aurelian Manolache (Broker
imobiliar)

0755.081.610

Alte telefoane:

0755.081.610

0729.319.609

Pentru o identificare usoara comunica id-ul anuntului
XA4304009, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tau:

Telefon:

Email:

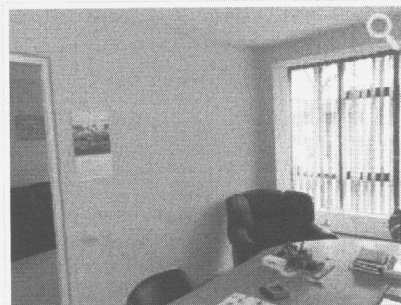
Va rog sa ma contactati, sunt

De vanzare Spatiu comercial

90 000 EUR

Comision 2%

Suprafata totala	63 mp
Inaltime spatiu	2.5 m
Vitrina	5 m
Tip imobil	Spatiu stradal (Spatiu birouri modern, stradal, 65 mp)
Regim inaltime	P+4E
Stare imobil	modernizat
Nr. locuri parcare	3
Stadiu constructie	exista
An constructie	1975
Suprafata teren	63 mp
Grad ocupare cladire	100 %
Modificat la	09/12/2019

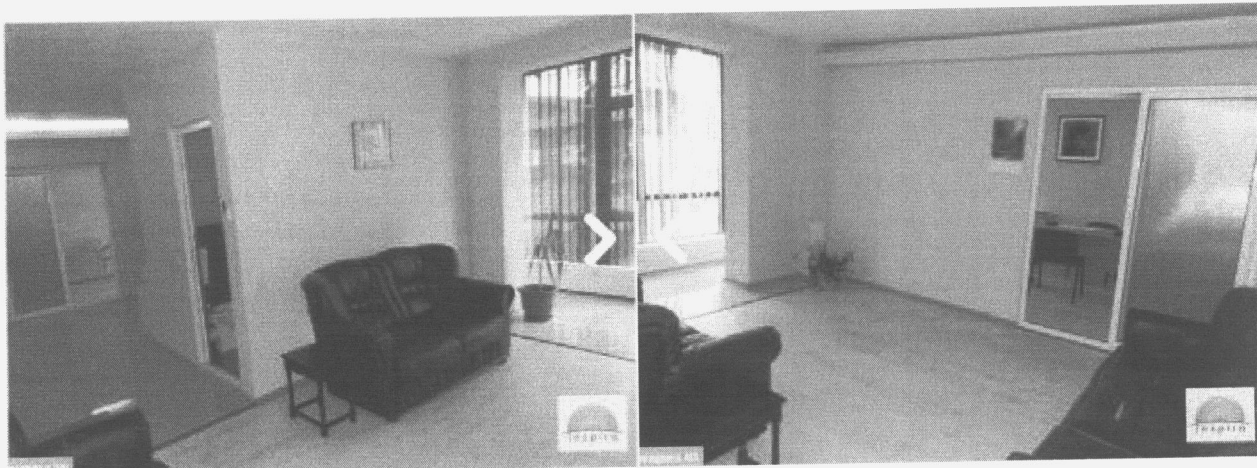


Alte detalii despre proprietate

Recomandare: exista si produce venituri

Spatiu are intrare direct dintr-o strada foarte circulata, are 65 mp utili, 3 camere, bucatarie si grup sanitar. Este finisat modern, cu materiale de calitate. Acest spatiu se preteaza foarte bine pentru un birou notarial, sediu de firma, in apropiere fiind sediul Oficiului de Cadastru.

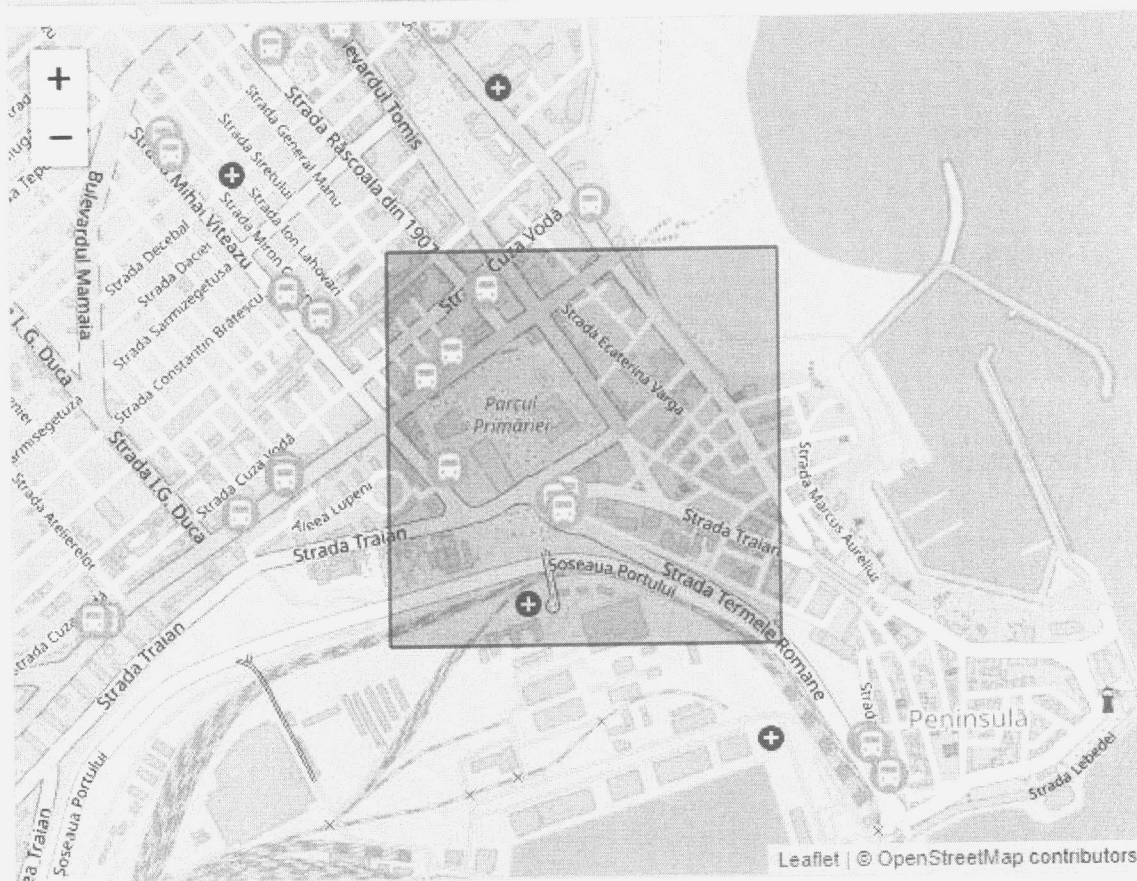
Utilitati: Apa, Canalizare, Curent, Clima



Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Oficiul de cadastru, Parcul primariei

Mijloace de transport	Învățământ	Supermarket/Mall	Recreere	Parcări
-----------------------	------------	------------------	----------	---------



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Anexa nr.2 la H CJ nr. 218/27.08.2020

Nr. crt	Număr contract de concesiune	Nume titular contract	Etaj / Număr. cabinet	Supraf. utilă spațiu -mp-	Supraf. cotă indiv. -mp-	Supraf. totală -mp-	Valoare redevență anuală/mp -euro-	Valoare redevență anuală totală -euro-
1.	5586/04.06.2007	Andrei Titus	P/18	39.20	0.00	39.20	29.28	1147,78
2.	4839/16.05.2007	Balas Mariana	I/40	29.00	17.40	46.40	22.20	1030.08
3.	1551/16.03.2006	Epure Elena	I/ 31/32	24.04	17.40	41.44	21.24	880.19
4.	10169/30.05.2014	Poenaru Ozana	I/ 48/49/50	29.88	17.40	47.28	22.32	1055.29
5.	1552/16.03.2020	Ignat Stana	I/33	24.42	17.40	41.82	21.36	893.28
6.	6109/24.04.2008	Good Health SRL	I/35	16.50	17.40	33.90	19.56	663.08
7.	13213/15.09.2008	Popa Ana Elena	I/27	13.47	15.82	29.29	18.96	555.34
8.	5585/04.06.2007	Nicola Adina Marinela	II/ 49/50	24.09	17.86	41.95	21.12	885.98
9.	4855/16.05.2007	Cioabla Luminta Danuța	II/ 51/50	24.09	17.86	41.95	21.12	885.98
10.	17335/29.09.2014	Rachita Eugen Ioan	II/57	22.92	17.86	40.78	21.00	856.38
11.	1550/16.03.2006	Popov Liliana	II/58	31.51	17.86	49.37	22.44	1107.86
12.	19053/16.09.2010	Matei Vasilica Adriana	II/ 55/56	63.12	17.86	80.98	25.08	2030.98
13.	1011/23.02.2006	SC Alyra Medical SRL	III/ 75/75B	28.02	11.16	39.18	23.88	935.62
14.	10996/04.10.2007	Stefanescu Daniela	III/74	25.47	11.16	36.63	23.52	861.54
15.	4846/16.05.2007	Resit Clara Marion	III/73	26.40	11.16	37.56	23.64	887.92
16.	1010/23.02.2006	Mercean Tudora	III/72	28.97	11.16	40.13	24.00	963.12
17.	12015/30.10.2007	Banu Marian	III/ 70/71	31.95	11.16	43.11	24.36	1050.16

18.	1012/23.02.2006	Simion Silviu Jan	III/60	22.65	11.16	33.81	23.04	778.98
19.	4841/16.05.2007	Gheoghe Gabriela Mariana	III/61	24.84	11.16	36.00	23.40	842.40
20.	3425/04.04.2007	Horovitz Odorhean Monica	III/62	24.96	11.16	36.12	23.40	845.21
21.	4869/16.05.2007	Stoian Cristina Gabriela	III/ 67/68	32.97	11.16	44.13	24.48	1080.30

**PRESEDINTE
MARIUS HORIA TUTUIANU**

Contrasemnează:
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
MARIANA BELU**

DIRECTOR
Direcția de Dezvoltare Județeană și Coordonarea
Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ,
PETRACHI MIHAELA ANCA

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța

În baza H.G. nr.884/2004 *privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale*, au fost încheiate contracte de concesiune între U.A.T. Județul Constanța – în calitate de *concedent* și medicii titulari ai cabinetelor înființate conform O. G. nr. 124/1998 sau cei delegați de medicii asociați, în calitate de *concesionari*, pentru spațiile, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășurau activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.133, contracte care au fost modificate, prelungite sau încetate până în prezent.

Având în vedere că nivelul redevențelor aferente spațiilor respective nu a fost actualizat de mai mulți ani, a fost dispusă achiziționarea serviciilor de evaluare pentru stabilirea valorii redevenței pentru spațiile proprietate privată a Județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, aflate în concesiune.

Prin adresa nr.33822/03.02.2020, Direcția Generală de Administrarea Domeniului Public și Privat, Autoritatea Județeană de Transport, transmite în original Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul autorizat Agachi Ștefan Ciprian, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, privind stabilirea valorii redevenței a 21 de spații proprietate privată a Județului Constanța în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, aflate în concesiune.

Astfel, față de aspectele menționate mai sus, este necesară aprobarea de către Consiliul Județean Constanța a Raportului de evaluare *pentru stabilirea valorii redevenței pentru spațiile proprietate privată a Județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, aflate în concesiune*, întocmit de evaluatorul autorizat Agachi Ștefan Ciprian, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, actualizarea cuantumului redevențelor conform raportului de evaluare, precum și aprobarea încheierii actelor adiționale la contractele de concesiune având ca obiect spațiile în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical din incinta Policlinicii nr.2, între concedentul U.A.T. Județul Constanța și concesionari – medicii/cabinete medicale titulari ai contractelor de concesiune.

Conform prevederilor art.4 alin.(4) din H.G. nr.884/2004 *privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale*, redevențele obținute prin concesionare se fac venit la bugetul județului Constanța, concedent al spațiilor concesionate.

Față de cele prezentate mai sus, supun spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre *privind actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța.*

PREȘEDINTE,
MARIUS HORIA TUȚUȚIANU

**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA DE DEZVOLTARE JUDEȚEANĂ ȘI COORDONAREA INSTITUȚIILOR DE
SĂNĂTATE, SPORT ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT**

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța

Prin adresa nr.33822/03.02.2020, Direcția Generală de Administrarea Domeniului Public și Privat, Autoritatea Județeană de Transport, transmite în original Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul autorizat Agachi Ștefan Ciprian, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, privind stabilirea valorii redevenței a 21 de spații proprietate privată a Județului Constanța în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, aflate în concesiune. Spațiile respective, aflate în proprietatea privată a județului Constanța, cu destinația de cabinete medicale, situate în incinta Policlinicii nr.2 din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.133, au fost concesionate către medicii titulari ai cabinetelor înființate conform O. G. nr. 124/1998 sau cei delegați de medicii asociați, în baza H.G. nr.884/2004 *privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale.*

În prezent, având în vedere că nivelul redevențelor aferente spațiilor în care se desfășoară activități medicale sau conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.133, aflate în proprietatea privată a județului Constanța, nu a fost actualizat de mai mulți ani, a fost dispusă achiziționarea serviciilor de evaluare pentru stabilirea valorii redevenței pentru acestea și a fost întocmit de către evaluatorul autorizat Agachi Ștefan Ciprian, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, Raportul de evaluare *pentru stabilirea valorii redevenței pentru spațiile proprietate privată a Județului Constanța în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, aflate în concesiune.*

Luând în considerare cele expuse mai sus și în limita competențelor legale, este necesară aprobarea de către autoritatea județeană a Raportului de evaluare sus-menționat, actualizarea cuantumului redevențelor conform raportului de evaluare, precum și aprobarea încheierii unor acte adiționale la contractele de concesiune având ca obiect spațiile în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical din incinta Policlinicii nr.2, între concedentul U.A.T. Județul Constanța și concesionari –medicii/cabinete medicale titulari ai contractelor de concesiune.

De-asemenea, în conformitate cu prevederile art.4 alin.(4) din H.G. nr.884/2004 *privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale*, se precizează că redevențele obținute prin concesionare se fac venit la bugetul județului Constanța, concedent al spațiilor concesionate.

Față de cele prezentate mai sus, considerăm oportună și necesară aprobarea proiectului de hotărâre *privind actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța.*

DIRECTOR

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

JUDEȚUL CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICO -FINANCIARĂ

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța

În conformitate cu dispozițiile art. 173 alin. (1) lit c) și alin. (4) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată, consiliul județean *“hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate privată a județului, după caz, în condițiile legii”*.

Totodată, în temeiul normelor H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, au fost încheiate contracte de concesiune între U.A.T. Județul Constanța – în calitate de *concedent* și medicii titulari ai cabinetelor înființate conform O.G. nr. 124/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sau cei delegați de medicii asociați, în calitate de *concesionari*, pentru toate spațiile, proprietate privată a județului Constanța, în care se desfășurau activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr. 2 din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 133.

Ca urmare a necesității actualizării nivelului redevențelor aferente spațiilor respective, s-a procedat la realizarea unui *Raport de evaluare pentru stabilirea valorii redevenței pentru spațiile proprietate privată a Județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență “Sf. Apostol Andrei” Constanța în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, aflate în concesiune*, raport întocmit de evaluatorul autorizat Agachi Ștefan Ciprian, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR.

Valorile actualizate ale redevențelor aferente spațiilor proprietate privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr. 2 din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 133, în conformitate cu raportul de evaluare menționat anterior, se regăsesc în anexa nr. 2 la prezentul proiect de hotărâre.

De asemenea, precizăm faptul că, potrivit prevederilor art. 4 alin. (4) din H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale: *“Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul (...) județului ori al municipiului București, după caz, în funcție de concedentul bunurilor imobile concesionate”*.

În considerarea celor menționate și în temeiul prevederilor art. 182, alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, înaintăm spre analiză și aprobare Consiliului Județean *proiectul de hotărâre privind actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța*.

COORDONATOR,
Blaciotti Georgeta

Șef Serviciu,
Cîrciu Veronica

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța

Având în vedere:

- contractele de concesiune identificate în anexa 2 la prezentul proiect de hotărâre;
- prevederile art. 4 din Hotărârea de Guvern nr. 884/2004 *privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale*, potrivit cărora:

*„(1) **Concesiunea spațiilor se face în schimbul unei redevențe anuale, plătită de concesionar.***

(2) Modul de calcul al redevenței se stabilește de către concedent, iar valoarea redevenței se negociază cu concesionarul și va fi de 1 euro/mp/an în primii 5 ani.

*(3) **După primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de către concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată.***

(4) Redevența obținută prin concesiune se face venit la bugetul de stat sau la bugetul local al comunei, orașului, județului ori al municipiului București, după caz, în funcție de concedentul bunurilor imobile concesionate.”;

- prevederile art. 173 alin.(1) lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora consiliul județean îndeplinește atribuții privind administrarea domeniului public și privat județean;
- prevederile art. 173 alin.(4) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora, în exercitarea atribuțiilor prevăzute la art. 173 alin. (1) lit. c), consiliul județean hotărâște concesiunea bunurilor proprietate privată a județului;

considerăm că proiectul de hotărâre *privind actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța* este elaborat cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

DIRECTOR GENERAL,

Leila Bănciu

COORDONATOR
SERVICIUL JURIDIC ȘI CONTENCIOS,
Ileana Simionescu

Consilier juridic,
Mihaela Băcă

**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
COMISIA DE SPECIALITATE JURIDICĂ, ORDINE PUBLICĂ ȘI SITUAȚII DE URGENȚĂ**

AVIZ

Comisia de specialitate Juridică, Ordine Publică și Situații de Urgență, întrunită astăzi 26.08 2020, a analizat Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul de specialitate al Direcției de Dezvoltare Județeană și Coordonarea Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ, Raportul de specialitate al Direcției Generale Economico-Financiare și Raportul de specialitate al Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică **la proiectul de hotărâre privind actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța .**

Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre.

**PREȘEDINTE,
PINTILIE MIRCEA**

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
COMISIA DE SPECIALITATE PENTRU INVESTIȚII, PATRIMONIU ȘI INFRASTRUCTURĂ

AVIZ

Comisia de specialitate pentru investiții, patrimoniu și infrastructură, întrunită astăzi *26.08.* 2020, a analizat Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul de specialitate al Direcției de Dezvoltare Județeană și Coordonarea Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ, Raportul de specialitate al Direcției Generale Economico-Financiare și Raportul de specialitate al Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică **la proiectul de hotărâre privind actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța .**

Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre.



PREȘEDINTE
PALAZ CLAUDIU IORGA

2

**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
COMISIA DE SPECIALITATE PENTRU SĂNĂTATE ȘI PROTECȚIE SOCIALĂ**

AVIZ

Comisia de Specialitate pentru sănătate și protecție socială, întrunită în ședința de astăzi 26.08. 2020, a analizat Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul de specialitate al Direcției de Dezvoltare Județeană și Coordonarea Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ, Raportul de specialitate al Direcției Generale Economico-Financiare și Raportul de specialitate al Direcției Generale de Administrare Publică și Juridică la proiectul de hotărâre privind actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța .

Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre.

**PREȘEDINTE,
SENOPOL VIRGIL CRISTIAN**

**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
COMISIA DE SPECIALITATE BUGET FINANȚE**

AVIZ

Comisia de specialitate Buget Finanțe, întrunită astăzi *26.08.* 2020, a analizat Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul de specialitate al Direcției de Dezvoltare Județeană și Coordonarea Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ, Raportul de specialitate al Direcției Generale Economico-Financiare și Raportul de specialitate al Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică **la proiectul de hotărâre privind actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, proprietatea privată a județului Constanța, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța .**

Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre.

**PREȘEDINTE,
DONȚU GHEORGHE**