

HOTĂRÂREA NR. _____

privind actualizarea nivelului chiriilor aferente unor spații cu destinație de cabinete medicale, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța, aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța

Consiliul Județean Constanța, întrunit în ședința din data de _____ 2020;

Având în vedere:

- Referatul nr.21628/13.08.2020 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 al Direcției Generale de Administrare Publică și Juridică nr. 22058/18.08.2020;
 - 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.C.J. Constanța nr. 67/17.03.2014 *privind aprobarea închirierii unor spații cu destinația de cabinete medicale, proprietate privată a județului Constanța* și prevederile H.C.J. Constanța nr. 61/09.03.2016 *privind constituirea dreptului de administrare în favoarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța a unor imobile aflate în domeniul privat al județului Constanța*;
- prevederile art.354 - 355 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 *privind Codul administrativ* coroborate cu cele ale art. 792 și urm. și cu cele ale art.1777 – 1823 din *Codul civil*;
- În temeiul art.196 alin.1 lit.,„a” raportat la prevederile art.173 alin.1 lit. ”c” și ”d” coroborate cu cele ale alin.4 lit.”b” și alin.5 lit.,„c” din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 *privind Codul administrativ*;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă **Raportul de evaluare pentru stabilirea valorii chiriei de piață în vederea valorificării prin închiriere a unor spații cu destinație de cabinete medicale aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța**, întocmit de evaluatorul autorizat Agachi Ștefan Ciprian, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, prevăzut în **Anexa nr.1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă **actualizarea nivelului chiriilor** aferente unor spații cu destinația de cabinete medicale, situate în incinta Policlinicii nr.2 din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.133, aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, **conform Anexei nr. 2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Chiriile se vor achita în lei, 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 închiriere** ale spațiilor cu destinația de cabinete medicale din incinta Policlinicii nr.2, prevăzute în Anexa nr.2 la prezenta hotărâre, între titularul dreptului de administrare a imobilului –

Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța și titularii contractelor de închiriere.

Art.4. Titularul dreptului de administrare a imobilului, Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, are dreptul la o cotă de 50% din chiriile aferente spațiilor cu destinația de cabinete medicale din incinta Policlinicii nr.2, cu obligația de a vira cealaltă cotă de 50% către bugetul județului Constanța.

Art.5. Direcția Generală de Administrație Publică și Juridică va transmite prezenta hotărâre persoanelor interesate, în vederea ducerii la îndeplinire.

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

Constanța, _____ 2020

**PREȘEDINTE
MARIUS HORIA ȚUȚUIANU**

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL
JUDEȚULUI,
MARIANA BELU



MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLAHUTA NR. 10, CUIRO 33916836

RAPORT DE EVALUARE



**Proprietăți imobiliare (cabine medicale) situate în Municipiul
Constanța, strada Ștefan Cel Mare, Nr. 133, Județul Constanța**

Proprietar: CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Client: CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Utilizator: CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Data evaluării: 08.01.2020

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE în alte scopuri
decât cel pentru care a fost contractat și în afara limitelor legale
nu implică sub nici o formă evaluatorul și nu are acordul acestuia.

CUPRINS

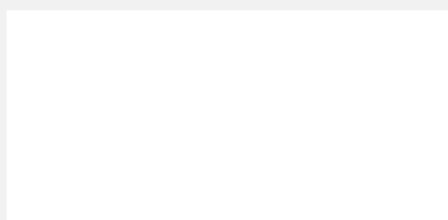
Sinteza raportului	3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia	
2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați	
3. Scopul evaluării	
4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	
5. Tipul valorii	
6. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului	
7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	
8. Natura si sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	
9. Ipoteze si 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 si 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	13
1. Definirea pieței specifice	
2. Analiza cererii	
3. Analiza ofertei	
4. Analiza interacțiunii dintre cerere si oferta	
5. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	15
V. EVALUAREA PROPRIETATII	16
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piață	
3. Abordarea prin venit	
4. Abordarea prin cost	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
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	Stabilirea valorii chiriei de piață in vederea valorificării prin închiriere
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

Nr. crt.	Etaj	Nr. Cabinet	Nume doctor	Suprafata utila totala cabinet	Suprafata cota indiviza	Suprafata totala	Valoare chirie lunara mp- (Euro)	Valoare chirie lunara/mp- (Lei)	Valoare chirie anuala/mp- (Euro)	Valoare chirie lunara totala- (Euro)	Valoare chirie lunara totala- (Lei)
1	I	21/22	C.M.I. Lazarescu Mihaela	21.05	17.40	38.45	3.00	14.34	36.00	115.35	551.37
2	I	23/22	C.M.I. Calin Gabriela	21.05	17.40	38.45	3.00	14.34	36.00	115.35	551.37
3	I	30	C.M.I. Dinca Anghel Georgeta	34.20	17.40	51.60	3.32	15.87	39.84	171.31	818.89
4	II	52	C.M.I. Andreica Doina	16.38	17.86	34.24	2.81	13.43	33.72	96.21	459.84
5	III	59	C.M.I. Balasanian O. Maiana	37.08	11.16	48.24	3.61	17.25	43.32	174.15	832.14
6	III	63/64	C.M.I. Colojoara Radu-Petru	32.24	11.16	43.40	3.54	16.92	42.48	153.64	734.33
7	III	65/66	C.M.I. Ionescu Tudor	33.80	11.16	44.96	3.56	17.01	42.72	160.06	764.77

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

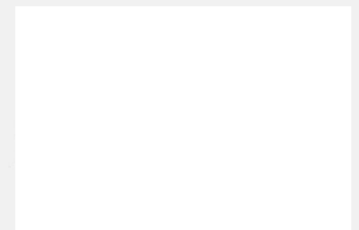
Certificarea evaluatorului

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 părtiniri legata de bunul care este obiectul acestui raport sau legata 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 favorabila clientului;
- ✦ dețin cunoștințele și experiența necesara 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 etica al evaluatorului;
- ✦ am efectuat personal inspecția bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- ✦ nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa 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:** stabilirea valorii chiriei de piață in vederea valorificării prin închiriere. Este interzisa 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 situata in Municipiul Constanta, strada Stefan cel Mare, nr. 133, Județul Constanta, având destinația actuala: cabinete medicale. La data inspecției cabinetele erau ocupate de chiriași .

Nr. Crt.	Denumire	Judet	Localitate	Adresa
1	Cabinet medical 21/22	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 133
2	Cabinet medical 23/22	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 134
3	Cabinet medical 30	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 135
4	Cabinet medical 52	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 136
5	Cabinet medical 59	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 137
6	Cabinet medical 63/64	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 138
7	Cabinet medical 65/66	Constanta	Constanta	Policlinica Nr. 2, strada Stefan cel Mare, Nr. 139

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 în ansamblul lor, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, dacă nu se prevede altfel.

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. Similar și fructificarea utilitatilor și cotelor părți indivize comune (după caz).

6. **Tipul de valoare:** valoarea de piață.

Definiția tipului de valoare:

- de piață este (definiția SEV 100- cadrul general) „Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”
- chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vanzări fortate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

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

Data evaluării: 8.01.2020. Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la această dată.

Data inspecției: 27.11.2019. Inspectia a fost realizată de către evaluator autorizat Agachi Ștefan Ciprian în mod complet, în prezența administratorului.

Data raportului: 31.01.2020

Moneda raportului: Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1 EUR = 4.7786 LEI

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată 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

- a) Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitie evaluatorului (anexate in copie), fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- b) Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- c) Documentele tehnice puse la dispozitie– planuri de situatii, relevee, schita cadastrala se presupun a fi corecte;
- d) Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii daca nu se specifica altfel;
- e) Se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- f) Se considera ca informatiile furnizate sunt reale si autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei veridicitatii lor;
- g) Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

- h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- i) Estimările făcute pentru “valoarea prezentă” sunt bazate pe condiții actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;
- j) Valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă pentru proprietatea ca întreg, așa cum este prezentată în raport. Valoarea de piață pentru proprietatea dezmembrată trebuie estimată printr-un nou raport cu analizarea și descrierea fiecărei proprietăți dezmembrate;
- k) S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- l) La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, utilizând numai informațiile avute la dispoziție, nefiind omisă deliberat nici una (există posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării). După cunoștința evaluatorului, toate informațiile deținute sunt corecte;
- m) Nu am fost informați de efectuarea unei inspecții sau a unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune că proprietățile sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile urbanistice din zonă, dacă nu se specifică altfel;
- o) Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există servituti, altele decât cele descrise în raport;
- p) Nu îmi asum nici un fel de responsabilitate pentru nici un fel de evenimente, condiții sau circumstanțe ce pot afecta valoarea de piață a proprietății, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspecției de pe teren.

Ipoteze speciale :

- Nu s-a prezentat documentație cadastrală – se evaluează în ipoteza că aceasta va corespunde cu suprafețele descrise în contracte

11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enunțat, numai pentru beneficiarul și destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu conferă nimănui dreptul de publicare;
- c) Conținutul acestui raport atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fără aprobarea prealabil scrisă a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

12. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2018 și se supune legislației în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termeni de referință a evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății 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 și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia în privința valorii de piață raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare.

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situației juridice

Proprietarul imobilelor evaluate este: Consiliul Județean Constanța

A fost evaluat întregul drept de proprietate.

Evaluarea proprietăților s-a bazat pe următoarele documente puse la dispoziție de proprietar :

- ✓ Contract de închiriere nr. R21798/05.06.2018
- ✓ Contract de închiriere nr. R23528/15.06.2018
- ✓ Contract de închiriere nr. R25858/02.07.2018
- ✓ Contract de închiriere nr. 30142/31.07.2018

- ✓ Contract de închiriere nr. R20157/22.05.2018
- ✓ Contract de închiriere nr. R23275/14.06.2018
- ✓ Contract de închiriere nr. 30141/31.07.2018

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 si localizare

Conform inspecție, imobilul in care sunt amplasate cabinetele medicale evaluate este situat in partea mediana a Municipiului Constanta, strada Stefan cel Mare, nr. 133, Zona Icil, la o distanta de aproximativ 70 ml de intersecția străzii Stefan cel Mare cu B-dul 1 Decembrie 1918.

Tip Localitate: urban

Transport public: Microbuze/Autobuze.

Puncte de interes in 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 amplasată.

Acces

Accesul la proprietatea evaluată se realizează din strada Ștefan 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, fără denivelări și impedimente de relief care să-i afeteze funcționalitatea/utilizarea.

Utilități, poziționare față de utilități: branșat ~ apă, energie electrică, canalizare, gaze.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar și PUD ;

Indicatori urbanistici (RI, POT, CUT): informație indisponibilă

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluării nu există restricții sau servitute pe teren.

Starea solului

Nu am întreprins o analiză detaliată a solului deoarece nu sunt în măsură să mă pronunț asupra stării acestuia, dar suntem de părere că nu există factori de contaminare a locației.

4. Descrierea imobilului aparținător

Obiectivul evaluării consta din 7 cabinete medicale aflate într-o clădire cu regim de înălțime P+6E. Clădirea are fundații din beton armat, structura de rezistență cadre din beton armat, închideri și compartimentări din beton, planșee din beton armat, zugrăveli exterioare tip decorativă, acoperiș tip terasă necirculabilă cu învelitoare din carton bituminat.

Racordul imobilului la instalațiile de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și gaze este realizat. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și gaze sunt montate. Clădirea în care sunt poziționate cabinetele medicale evaluate este finalizată. Starea tehnică generală a construcției este bună.

Destinația actuală

Cabinete medicale

5. Descrierea cabinetelor medicale

Nr. Crt.	Denumire	Utilitati	Usa acces	Tamplarie exterioare	Tencuieli/ Zogrăveli interior	Placari faianța	Tamplarie interioară	Instalații electrice	Instalații sanitare	Incalzire	Pardoseli	An PIF	Stare tehnică
1	Cabinet medical 21/22	Apa/ Energie electrică/ Canalizare	PVC	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Bună
2	Cabinet medical 23/22	Apa/ Energie electrică/ Canalizare	PVC	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Bună
3	Cabinet medical 30	Apa/ Energie electrică/ Canalizare	PVC	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Bună
4	Cabinet medical 52	Apa/ Energie electrică/ Canalizare	PVC	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Bună
5	Cabinet medical 59	Apa/ Energie electrică/ Canalizare	PVC	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Bună
6	Cabinet medical 63/64	Apa/ Energie electrică/ Canalizare	PVC	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Bună
7	Cabinet medical 65/66	Apa/ Energie electrică/ Canalizare	PVC	PVC	Mortar ciment/ Var lavabil	grupuri sanitare	PVC	Da	Da	Termoficare	linoleum antibacterian	1972	Bună

Suprafețe

Nr. crt.	Etaj	Nr. Cabinet	Suprafata utila cabinet individual	Suprafata utila cota cabinet	Suprafata utila totala cabinet	Suprafata cota indiviza	Suprafata totala
1	I	21/22	14.98	6.07	21.05	17.40	38.45
2	I	23/22	14.98	6.07	21.05	17.40	38.45
3	I	30	34.20		34.20	17.40	51.60
4	II	52	16.38		16.38	17.86	34.24
5	III	59	35.95	1.13	37.08	11.16	48.24
6	III	63/64	32.24		32.24	11.16	43.40
7	III	65/66	33.80		33.80	11.16	44.96

6. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți 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 PIETEI

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 suprafața 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 scurte, 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 Cultura, etc..

2. Analiza cererii

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

In cazul proprietatii evaluate, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru imobilele de tip ~ cabinete medicale, situate in municipiul Constanta, provenind din partea persoanelor fizice si juridice cu venituri medii si peste medie interesate de achizitii/inchirieri in segmentul medical.

Cererea de cabinete medicale, este foarte sensibila la cresterea preturilor si modalitatile de finantare.

3. Analiza ofertei

Exista un numar satisfacator de informatii privind oferte de cabinete medicale. Oferta de proprietati imobiliare similare cu imobilul evaluat este moderata, in stagnare.

4. Analiza interacțiunii dintre cerere si oferta

In prezent oferta potentiala de proprietati imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existenta pe piata. Piata pentru acest segment se afla in dezechilibru, fiind o piata a cumparatorului.

5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, în conditiile de piata, cerere si oferta competitiva cunoscute.

O concluzie a pietei analizate este aceea ca oferta în zona analizata este suficienta pe piata, iar cererea este mai scazuta.

Estimez ca proprietatea evaluata necesita o perioada de expunere pe piata de 2-4 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Standardele de evaluare a bunurilor 2018- Glosar, definesc cea mai buna utilizare (CMBU) astfel: "Utilizarea probabila în mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezultă cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".

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

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cele mai multe proprietati sunt evaluate ca o combinatie intre teren si amenajarile acestuia si constructiile atasate. In aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piata luand in considerare cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Posibil din punct de vedere fizic ~ Suprafata, forma si celelalte caracteristici fizice ale localizarii se preteaza folosirii imobilului ca spatiu de cabinete medicale.

Permis din punct de vedere legal ~ Deoarece in jur exista proprietati rezidentiale, comerciale sunt de parere ca proprietatea evaluata poate fi utilizata in concordanta cu toate cerintele actuale specifice constructiei de cladiri cu destinatie cabinete medicale.

Fezabil din punct de vedere economic ~ Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului este atins prin inchiriere.

Nivelul maxim al rentabilității ~ Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului ar putea fi atins prin promovare.

Avand in vedere amplasarea, structura constructiva si dotarile existente, caracteristicile proprietatii, restrictiile impuse in zona, cea mai buna utilizare este cea actuala, in aceasta alternativa proprietatea fiind permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si justificata corespunzator.

Cea mai buna utilizare: cabinet medical

V. EVALUAREA PROPRIETATII

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata având în vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Cea mai utilizata metoda, atunci cand exista date comparabile, in evaluarea unui teren liber sau care este considerat liber este metoda comparatiei.

Comparatie directa:

Abordarea prin piata se bazeaza pe principiul substitutiei care afirma ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat pretul aferent unei proprietati asemanatoare disponibila in conditii similare. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactie ale unor terenuri similare.

Nu exista teren ce ar putea fi delimitat cu o utilizare individuala sau de crestere a utilitatii lui (cum ar fi parcare individuala, gradina, loc de joaca, etc.)

Astfel: nu se pune problema evaluarii separate a terenului si sau efectuarii de ajustari provenite din teren.

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piata este cunoscută si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci când exista suficiente tranzactii recente sau oferte de vânzare disponibile, cu informatii credibile care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele pietei.

Daca nu exista suficiente informatii despre tranzactii recente cu bunuri comparabile se pot utiliza informatii privind oferte de bunuri similare disponibile pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

În abordarea prin piata, se analizeaza asemanarile si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect si se fac ajustarile necesare în functie de elementele de comparatie.

Etapele parcurse în aplicarea abordarii prin piata:

- Cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactiile de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea de evaluat;
- Verificarea informatiilor prin confirmarea ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unor analize comparative pentru fiecare criteriu;
- Compararea proprietatilor similare cu proprietatea evaluata utilizând elemente de

Comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vânzare a fiecărei proprietati comparabile tranzactionate;

- Analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori sau a unei marje de valori.

În metoda abordarii prin piata sunt urmatoarele elemente de comparatie de baza:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- conditiile de finantare,
- conditiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat dupa cumparare,
- conditiile de piata,

Ajustări specifice proprietății:

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

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si 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 si economic de imobilul subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Evaluatorul a considerat urmatoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate fiecărei proprietati,
- totalul ajustarilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma absoluta (adica ajustare bruta – valoric si procentual),
- totalul ajustarilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma algebrica (adica ajustare neta- valoric si procentual),

3. Abordarea prin venit

Definitie Glosarul 2018: Abordarea prin venit este o abordare în evaluare care ofera o indicatie asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza 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

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietățile situate în Municipiul Constanța, strada Ștefan cel Mare, nr. 133, Județul Constanța.

Nr. crt.	Etaj	Nr. Cabinet	Nume doctor	Suprafata utila totala cabinet	Suprafata cota indiviza	Suprafata totala	Valoare chirie lunara /mp- (Euro)	Valoare chirie lunara /mp- (Lei)	Valoare chirie anuala /mp- (Euro)	Valoare chirie lunara totala- (Euro)	Valoare chirie lunara totala- (Lei)
1	I	21/22	C.M.I. Lazarescu Mihaela	21.05	17.40	38.45	3.00	14.34	36.00	115.35	551.37
2	I	23/22	C.M.I. Calin Gabriela	21.05	17.40	38.45	3.00	14.34	36.00	115.35	551.37
3	I	30	C.M.I. Dinca Anghel Georgeta	34.20	17.40	51.60	3.32	15.87	39.84	171.31	818.89
4	II	52	C.M.I. Andreica Doina	16.38	17.86	34.24	2.81	13.43	33.72	96.21	459.84
5	III	59	C.M.I. Balasarian O. Maiana	37.08	11.16	48.24	3.61	17.25	43.32	174.15	832.14
6	III	63/64	C.M.I. Colojoara Radu-Petru	32.24	11.16	43.40	3.54	16.92	42.48	153.64	734.33
7	III	65/66	C.M.I. Ionescu Tudor	33.80	11.16	44.96	3.56	17.01	42.72	160.06	764.77

Valorile nu conțin T.V.A.

În concluzie, pe baza investigațiilor și analizelor efectuate, ținând seama de contextul actual al pieței imobiliare, de metodele de evaluare aplicate, relevanța lor și ipotezele prezentate, a scopului evaluării, opinia evaluatorului este: valoarea de piață a imobilului este cea estimată prin abordarea prin piață.

Evaluator Autorizat ANEVAR –EPI

Membru Titular



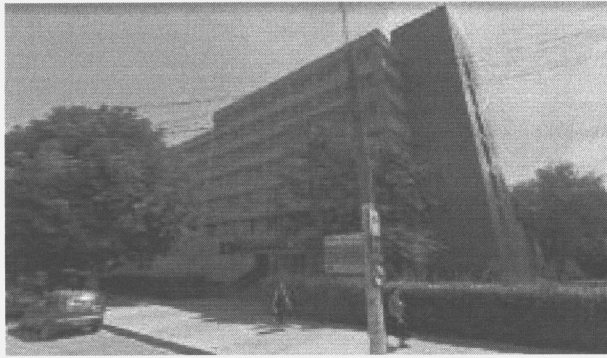
Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și ipotezele speciale enunțate în raport.

LOCALIZARE



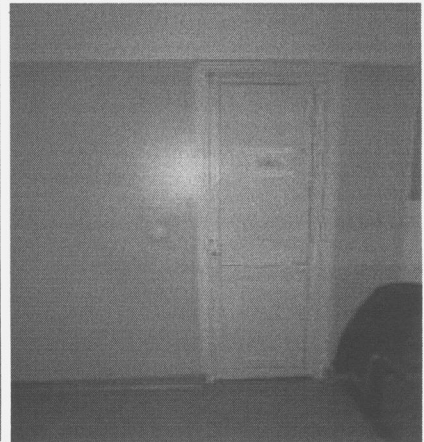
POZE



Parter

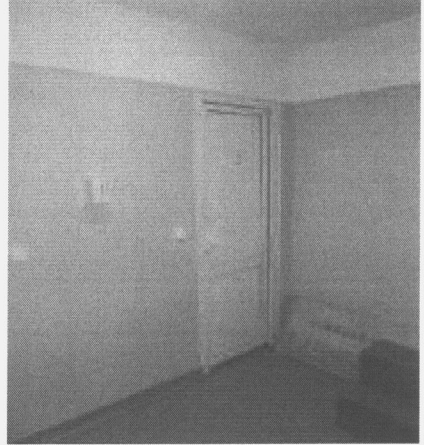
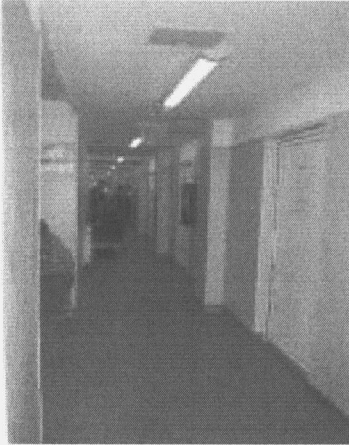


Etaj 1

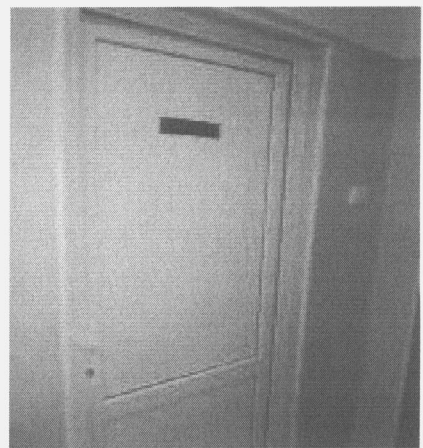


Etaj 2

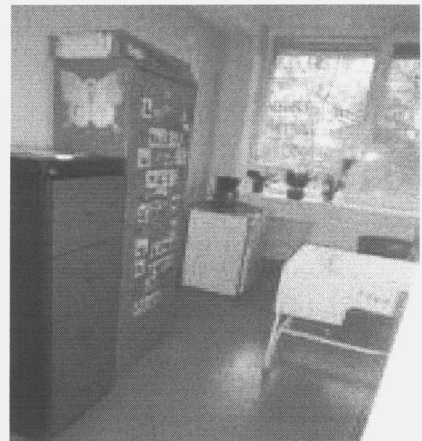
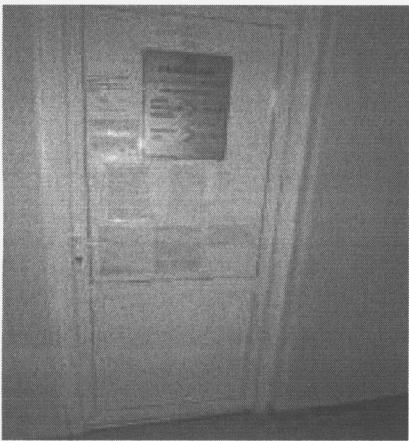
N



Etaj 3



Cabinet 21/22 si 23/22 (etaj 1)





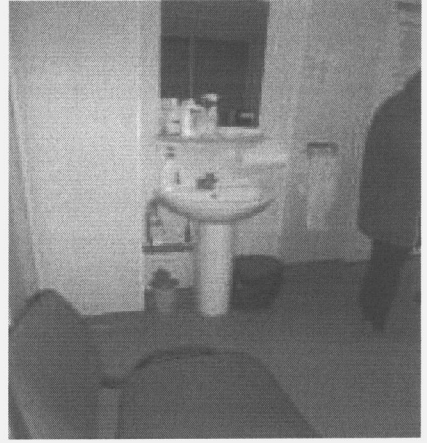
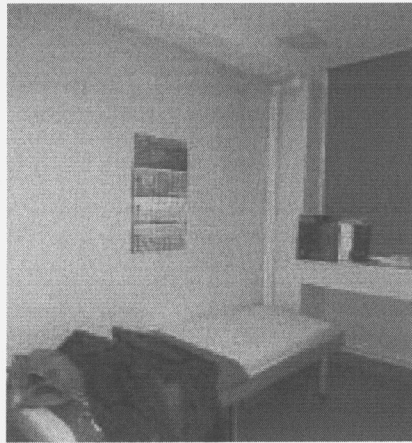
Cabinet 30 (etaj 1)



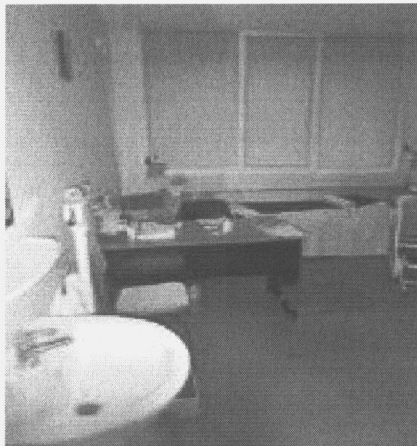
Cabinet 52 (etaj 2)



Cabinet 59 (etaj 3)



Cabinet 63/64 (etaj 3)



Cabinet 65/66 (etaj 3)



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – CHIRIE SPATIU COMERCIAL

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă		251.11	500.00	330
Tipul comparabilei (ofertă/tranzactie)	-	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de inchiriere	Nepărlinitoare	Nepărlinitoare	Nepărlinitoare	Nepărlinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	ianuaric-20	ianuaric-20	ianuaric-20	ianuaric-20
Localizare imobil apartinator	Policlinica nr. 2, str Stefan cel Mare 133, Constanta, Zona Icil	Constanta, Zona Faleză Nord	Constanta, B-dul Mamaia, Spitalul Militar	Constanta, Zona Piata Ovidiu
Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Suprafata utila	21.05	50	95	70
Nivel spatiu/Nivel Cladire	intermediar/P+6	P/P+10E	1/P+1E	P/P+3E
Finisaje	Medii	Medii, partial inferioare	Medii	Medii
Utilizare (CMBU)	limitat-cabinet medical	birou/cabinet medical	birou/cabinet medical	birou/cabinet medical
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Tip spatiu-vitrina	cabinet medical/fara vitrina	birou.cabinet medical/ fara vitrina	birou.cabinet medical/fara vitrina	birou.cabinet medical/fara vitrina
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare CABINET MEDICAL

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă		251.11	500.00	330.00
Suprafata utila	21.05	50	95	70
Pret ofertă/vânzare (EUR/m ²)		5.02	5.26	4.71
Tipul comparabilei (ofertă/tranzactie)		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-0.25	-0.26	-0.24
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		4.8	5.0	4.5
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		4.8	5.0	4.5
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		4.8	5.0	4.5
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		4.8	5.0	4.5
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		4.8	5.0	4.5
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		4.8	5.0	4.5
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare imobil apartinator	Policlinica nr. 2, str Stefan cel Mare 133, Constanta, Zona Icil	Constanta, Zona Faleza Nord	Constanta, B-dul Mamaia, Spitalul Militar	Constanta, Zona Piata Ovidiu
Cuantum ajustare (%)		-10.0%	-5.0%	-5.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-0.5	-0.3	-0.2

Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Suprafata utila	21.05	50	95	70
Quantum ajustare (%)		5.0%	5.0%	5.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.2	0.3	0.2
Nivel spatiu/Nivel Cladire	intermediar/P+6	P/P+10E	1/P+1E	P/P+3E
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Finisaje	Medii	Medii, partial inferioare	Medii	Medii
Quantum ajustare (%)		5.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.2	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	limitat-cabinet medical	birou/cabinet medical	birou/cabinet medical	birou/cabinet medical
Quantum ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		-0.2	-0.3	-0.2
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Tip spatiu-vitrina	cabinet medical/fara vitrina	birou,cabinet medical/fara vitrina	birou,cabinet medical/fara vitrina	birou,cabinet medical/fara vitrina
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-0.2	-0.3	-0.2
Ajustare NETA (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Ajustare BRUTA		1.193	0.750	0.672
Ajustare BRUTA (%)		25.0%	15.0%	15.0%
Numar corectii		4	3	3
* 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 subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		4.5	4.8	4.3
Valoare chirie lunara	90 €	428 lei	Curs/20.01.2020 Euro-	4.7788

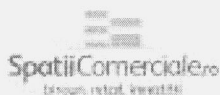
Cabinete Polyclinica Nr. 2 - Centralizator valoare chirie

Nr. crt.	Etaj	Nr. Cabinet	Nume doctor	Suprafata utila cabinet individual	Suprafata utila cota cabinet	Suprafata utila totala cabinet	Valoare chirie lunara Su/mp-(Euro)	Valoare chirie lunara Su totala-(Euro)	Suprafata cota indiviza	Valoare chirie lunara cota ind/mp-(Euro)	Valoare chirie lunara cota ind totala-(Euro)	Suprafata totala	Valoare chirie lunara mp-(Euro)	Valoare chirie lunara mp-(Lei)	Valoare chirie anuala mp-(Euro)	Valoare chirie lunara totala-(Euro)	Valoare chirie lunara totala-(Lei)
1	I	21/22	C.M.I. Lazarescu Mihaela	14.98	6.07	21.05	4.25	89.46	17.40	1.49	25.88	38.45	3.00	14.34	36.00	115.35	551.37
2	I	23/22	C.M.I. Galin Gabriela	14.98	6.07	21.05	4.25	89.46	17.40	1.49	25.88	38.45	3.00	14.34	36.00	115.35	551.37
3	I	30	C.M.I. Dinca Anghel Georgeta	34.20		34.20	4.25	145.35	17.40	1.49	25.88	51.60	3.32	15.87	39.84	171.31	818.89
4	II	52	C.M.I. Andreica Doina	16.38		16.38	4.25	69.62	17.86	1.49	26.57	34.24	2.81	13.43	33.72	96.21	459.84
5	III	59	C.M.I. Balasarian O. Maiana	35.95	1.13	37.08	4.25	157.59	11.16	1.49	16.60	48.24	3.61	17.25	43.32	174.15	832.14
6	III	63/64	C.M.I. Colojoara Radu-Petru	32.24		32.24	4.25	137.02	11.16	1.49	16.60	43.40	3.54	16.92	42.48	153.64	734.33
7	III	65/66	C.M.I. Ionescu Tudor	33.80		33.80	4.25	143.65	11.16	1.49	16.60	44.96	3.56	17.01	42.72	160.06	764.77

Comparabila 1

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/faleza-nord/birou-de-inchiriat-X5SV1407S?lista=12625154>

[Anunturi in cerc](#) [Cont meu](#)



[SpatiiComerciale.ro](#) [Despre noi](#) [Despre inchiriat](#) [Despre inchiriat la Constanta](#) [Zona Faleza Nord](#)

[Adauga anunt](#)

FALEZA NORD SPATIU COMERCIAL NECESITA RENOVARE 50 MP. IDEAL BIROURI 1.200 LEI

Constanta, zona Faleza Nord [vezi harta](#)



Anunt publicat de
KRONOS IMOBILIARE

De inchiriat [Spatii pentru birouri](#)

1.200 RON / luna
24 RON / mp / luna

Suprafata totala disponibila	50 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Clasa imobil	C
Regim inchiriere	P+10E
Nr. locuri parcare	1
An constructie	1992
Modificat la	10/12/2019



[Salvează anuntul](#)

Cere detalii despre această proprietate



FLORIN Muntean (CONSULTANT IMOBILIAR)

0722.223.982

0786.448.899

Alte telefoane:

0241.546.546

0730.650.546

Pe baza de identificare suplimentară solicitată de către agentul X5SV1407S, se pe [SpatiiComerciale.ro](#)

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile [SpatiiComerciale.ro](#)

[Trimite email](#)

[Trimite unui prieten](#) +

[Recomandă oferta necostă](#) +

Spații disponibile

Suprafata inchiriată	50 mp
Chirie / mp / luna	24 RON/mp (total: 1.200 RON/luna); Comision: 50% DIN PRIMA LUNA
Disponibil	imediat
Eta	Parter

Alte detalii despre proprietate

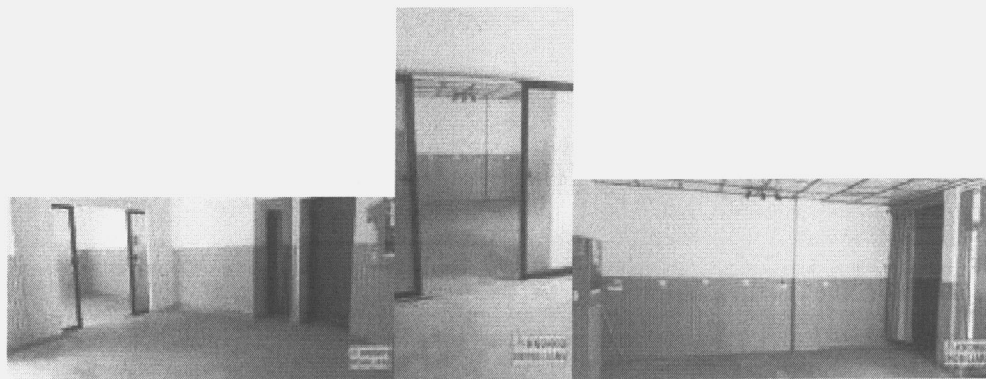
Spatiul necesita mici reparatii iar costul lor vor fi suportate de catre proprietar prin neplata chiriei pe o perioada stabilita de comun acord cu chiriasul.

Kronos Imobiliare va propune spre inchiriere un spatiu comercial cu destinatie de birouri sau alte activitati economice situat in zona Faleza Nord foarte aproape de plaja.

Structura rezistenta beton
Nr terase: 1
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 50 mp
Suprafata terase: 5 mp
Nr incaperi: 2
Destinatie recomandata: birou, sediu firma, mic atelier etc
Utilitat - Sistem incalzire (Termoficare, Calorifere), Utilitati generale (Curent, Gaz, CATV)
Finisaje - Izolati termice (Exterior), Padele (Marmura), Stare interior (Necesita renovare), Iluminat (Spoturi Lumina naturala), Ferestre cu geam termopan (PVC)
Dotari - Contorizare (Apometre)
Destinatie anterioara: birou

preinchiriere: 1200
monedechetiere: RON

Disponibilitatea proprietate: liber



Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/capitol/birou-de-inchiriat-X44M14003?lista=12625154>

[imobiliare.ro](#)

[Mesajele mele](#)
[Căutările mele](#)
[Anunțuri salvate](#)
[Contul meu](#)

[Căutare](#)
[Anunțuri](#)
[Anunțuri recente](#)
[Căutare avansată](#)
[Ajutor](#)
[Pregătirea anunțului](#)

Bd. Mamaia-Spitiul Militar, etaj 1 in vila, 4 camere, ideal birouri
 Constanta, zona Capitol - Vezi harta

500 EUR / luna
 5,26 EUR/mp/luna

Anunț ID: X44M14003



Salvează



Adaugă notă

SIMONIA RO
 Agenta imobiliara
 S.C. BLUE SKY IMMOBILIAR
 (PFI)

07-22-537.977

Alte telefoane:
 0241.571.585
 0769.611.167
 0241.531.566 (fax)

Pentru o identificare ușoară comuncă ID-ul
 anunțului: **X44M14003**, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Ai dori să primești mai multe
 informații despre proprietatea cu
 ID-ul X44M14003 găsită pe
 Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile anunțului

TRIMITE MESAJ

Caracteristici

Tip imobil:	Casa/Vila
Suprafață totală disponibilă:	95 mp
Regim înălțime:	P+1E
Stadiu construcție:	exista
An construcție:	1978

Spații disponibile

Suprafață închirabilă:	95 mp
Chirie / mp / lună:	5,26 EUR/mp (total: 500 EUR/lună), Comision: 50%+TVA
Disponibil:	imediat
Etaaj:	Etaaj 1

Specificații

Spatiul se afla la etajul I al unei vile, in apropiere de bd. Mamaia. Este decomandat, are doua grupuri sanitare si un oficiu. Camerele sunt mari, spatioase.

Structura rezistenta: caramida

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata construita: 115 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 4

Destinatie recomandata: birou

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie,Calorifere); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)

Finisaje - Podele (Gresie,Parchet); Stare interior (Buna); Iluminat (Lampi,Aplice,Lumina naturala)

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

pretinchiriere: 500

monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: la semnarea contractului de inchiriere



Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/centrul-vechi-apartament/7ge26h19i28g79352h3f0i665i1i58h6.html>

publi24.ro
o marca romimmo.ro

Contul meu ★ Favorite 📄 Listare Gratuita ? Ajutor ➕ Adauga anunt

Cauta anunturi

Toate judetele

Toate categoriile



Publi24 Anunturi Imobiliare De inchiriat Spatii de inchiriat Birou

Centrul vechi-apartament

9 Contacta Contacta Penultima

330 EUR

Viewed de 21 ori in ultimele 24 de ore

0724787878

Message

% Adauga Foto

Fișierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png și gif cu o mărime maximă de 10MB

Trimite

Fac oferta

Publicat de: [romimmo.ro](#)



Donina Marinescu

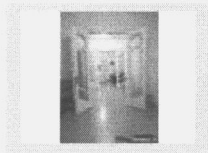
☎ Telefon validat
Vizitează anunțurile

➕ Urmarește



1/9

romimmo.ro



Specificatii

Suprafata utila

70,0 m²

Numar camere

3

Incalzire

centrala proprie

Numar niveluri

3

Descriere Imobiliare

Apartament situat in Piata Ovidiu, ideal pentru sediu firma,cabinet medical ,etc.

Apartamentul este situat la parter, 2grupuri sanitare, 3 camere si bucatarie,centrala proprie pe gaze.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Nr. crt.	Nr. contract de închiriere	Nume titular contract	Etaj	Nr. cabinet	Supraf. utilă totală -mp-	Supraf. cotă indiviză -mp-	Supraf. totală -mp-	Valoare chirie lunară/ mp -euro	Valoare chirie lunară totală -euro-
1.	30425/23.06.2020	Lăzărescu Mihaela	I	21/22	21.05	17.40	38.45	3.00	115.35
2.	31203/29.06.2020	Călin Gabriela	I	23/22	21.05	17.40	38.45	3.00	115.35
3.	31196/29.06.2020	Dincă Anghel Georgeta	I	30	34.20	17.40	51.60	3.32	171.31
4.	31197/29.06.2020	Andreica Doina	II	52	16.38	17.86	34.24	2.81	96.21
5.	R25302/30.06.2020	Balasanian Mariana	III	59	37.08	11.16	48.24	3.61	174.15
6.	31198/29.06.2020	Colojoară Radu-Petru	III	63/64	32.24	11.16	43.40	3.54	153.64
7.	31191/29.06.2020	Ionescu Tudor	III	65/66	33.80	11.16	44.96	3.56	160.06

PREȘEDINTE
MARIUS HORIA ȚUȚUIANU

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 nivelului chiriilor aferente unor spații cu destinație de cabinete medicale, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța, aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța

Prin H.C.J. Constanța nr.67/17.03.2014 *privind aprobarea închirierii unor spații cu destinația de cabinete medicale, proprietate privată a județului Constanța* a fost aprobată închirierea unor spații, 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, către medicii - titulari ai contractelor de concesiune încheiate în baza H.G. nr.884/2004 *privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale*, medici cărora le încetaseră sau urma să le înceteze contractele de concesiune menționate (în urma pensionării pentru limită de vârstă).

Ulterior, prin H.C.J. Constanța nr.61/09.03.2016 *privind constituirea dreptului de administrare în favoarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța a unor imobile aflate în domeniul privat al județului Constanța* a fost aprobată preluarea în administrare a spațiilor 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, de către Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, precum și preluarea contractelor aferente spațiilor respective, cu obligația titularului dreptului de administrare de a menține contractele aflate în derulare și de a vira o cotă de 50% din chiriile încasate aferente acestora către bugetul județului Constanța.

Având în vedere că nivelul chiriilor aferente spațiilor cu destinația de cabinete medicale, situate în incinta Policlinicii nr.2 din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.133, aflate în proprietatea privată a județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța nu a fost actualizat de mai mulți ani, a fost dispusă achiziționarea serviciilor de evaluare pentru stabilirea valorii chiriei de piață în vederea valorificării prin închiriere a unor spații cu destinație de cabinete medicale aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța. Ca urmare a acestui aspect, prin adresa nr.33822/03.02.2020, Direcția Generală de Administrarea Domeniului Public și Privat, Autoritatea Județeană de Transport, a fost comunicat Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul autorizat Agachi Ștefan Ciprian, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, privind stabilirea valorii de închiriere a 7 (șapte) spații aflate în administrarea unității sanitare.

Astfel, în conformitate cu atribuțiile sale legale, este necesară aprobarea de către Consiliul Județean Constanța a Raportului de evaluare *pentru stabilirea valorii chiriei de piață în vederea valorificării prin închiriere a unor spații cu destinație de cabinete medicale aflate în administrarea*

Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, întocmit de evaluatorul autorizat Agachi Ștefan Ciprian, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, a actualizării nivelului chiriilor aferente spațiilor cu destinația de cabinete medicale respective, situate în incinta Policlinicii nr.2 din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.133, aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, chirii care se vor achita în lei/RON, la cursul B.N.R. din ziua plății și care se vor actualiza anual cu rata inflației/indicele prețurilor de consum. În acest sens, se vor încheia acte adiționale la contractele de închiriere între titularul dreptului de administrare a imobilului - Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța și titularii contractelor de închiriere.

Titularul dreptului de administrare a imobilului, Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, are dreptul la o cotă de 50% din chiriile aferente spațiilor cu destinația de cabinete medicale din incinta Policlinicii nr.2, cu obligația de a vira cealaltă cotă de 50% către bugetul județului Constanța.

Față de cele prezentate mai sus, **supun spre dezbatere și aprobare prezentul proiect de hotărâre privind actualizarea nivelului chiriilor aferente unor spații cu destinație de cabinete medicale, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța, aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.**

**PREȘEDINTE,
MARIUS HORIA ȚUȚUIANU**

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

**RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre
privind actualizarea nivelului chiriilor aferente unor spații cu destinație de cabinete medicale,
situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța,
aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” 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 de închiriere a 7 (șapte) spații aflate în administrarea unității sanitare.

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 închiriate către medicii - titulari ai contractelor de concesiune încheiate conform H.G. nr.884/2004 *privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale* - cărora le încetaseră sau urma să le înceteze contractele de concesiune menționate ca urmare a pensionării pentru limită de vârstă, în baza H.C.J. Constanța nr.67/17.03.2014 *privind aprobarea închirierii unor spații cu destinația de cabinete medicale, proprietate privată a județului Constanța*.

Ulterior, aceste contracte de închiriere au preluat de către Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, prin H.C.J. Constanța nr.61/09.03.2016 *privind constituirea dreptului de administrare în favoarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța a unor imobile aflate în domeniul privat al județului Constanța*, cu obligația titularului dreptului de administrare de a menține contractele aflate în derulare și de a vira o cotă de 50% din chiriile încasate aferente acestora către bugetul județului Constanța.

În prezent, având în vedere că nivelul chiriilor aferente spațiilor cu destinația de cabinete medicale, situate în incinta Policlinicii nr.2 din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.133, aflate în proprietatea privată a județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța nu a fost actualizat de mai mulți ani, a fost dispusă achiziționarea serviciilor de evaluare pentru stabilirea valorii chiriei de piață, în vederea valorificării prin închiriere a unor spații cu destinație de cabinete medicale aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța 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 chiriei de piață în vederea valorificării prin închiriere a*

unor spații cu destinație de cabinete medicale aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.

Luând în considerare cele expuse mai sus, este necesară aprobarea de către autoritatea județeană a Raportului de evaluare sus-menționat, aprobarea actualizării nivelului chiriilor aferente spațiilor cu destinația de cabinete medicale respective, situate în incinta Policlinicii nr.2 din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.133, aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța – în funcție de concluziile raportului de evaluare, chirii care se vor achita în lei/RON, la cursul B.N.R. din ziua plății și care se vor actualiza anual cu rata inflației/indicele prețurilor de consum, precum și încheierea de acte adiționale la contractele de închiriere între titularul dreptului de administrare a imobilului - Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța și titularii contractelor de închiriere, în acest sens. Titularul dreptului de administrare a imobilului, Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, va avea dreptul la o cotă de 50% din chiriile aferente spațiilor cu destinația de cabinete medicale din incinta Policlinicii nr.2, cu obligația de a vira cealaltă cotă de 50% către bugetul județului Constanța.

Față de cele prezentate mai sus, **considerăm oportună și necesară aprobarea proiectului de hotărâre privind actualizarea nivelului chiriilor aferente unor spații cu destinație de cabinete medicale, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța, aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.**

**Director,
Direcția de Dezvoltare Județeană și Coordonarea
Instituțiilor de Sănătate, Sport și Învățământ
Petrachi Mihaela Anca**

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre

privind actualizarea nivelului chiriilor aferente unor spații cu destinație de cabinete medicale, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța, aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” 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 de închiriere a 7 (șapte) spații aflate în administrarea unității sanitare.

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 închiriate către medicii - titulari ai contractelor de concesiune încheiate conform H.G. nr.884/2004 *privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale* - cărora le încetaseră sau urma să le înceteze contractele de concesiune menționate ca urmare a pensionării pentru limită de vârstă, în baza H.C.J. Constanța nr.67/17.03.2014 *privind aprobarea închirierii unor spații cu destinația de cabinete medicale, proprietate privată a județului Constanța*.

Ulterior, aceste contracte de închiriere au preluat de către Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, prin H.C.J. Constanța nr.61/09.03.2016 *privind constituirea dreptului de administrare în favoarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța a unor imobile aflate în domeniul privat al județului Constanța*, cu obligația titularului dreptului de administrare de a menține contractele aflate în derulare și de a vira o cotă de 50% din chiriile încasate aferente acestora către bugetul județului Constanța.

În prezent, având în vedere că nivelul chiriilor aferente spațiilor cu destinația de cabinete medicale, situate în incinta Policlinicii nr.2 din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.133, aflate în proprietatea privată a județului Constanța și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța nu a fost actualizat de mai mulți ani, a fost dispusă achiziționarea serviciilor de evaluare pentru stabilirea valorii chiriei de piață, în vederea valorificării prin închiriere a unor spații cu destinație de cabinete medicale aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța 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 chiriei de piață în vederea valorificării prin închiriere a unor spații cu destinație de*

cabinete medicale aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.

Luând în considerare cele expuse mai sus, este necesară aprobarea de către autoritatea județeană a Raportului de evaluare sus-menționat, aprobarea actualizării nivelului chiriilor aferente spațiilor cu destinația de cabinete medicale respective, situate în incinta Policlinicii nr.2 din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.133, aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța – în funcție de concluziile raportului de evaluare, chirii care se vor achita în lei/RON, la cursul B.N.R. din ziua plății și care se vor actualiza anual cu rata inflației/indicele prețurilor de consum, precum și încheierea de acte adiționale la contractele de închiriere între titularul dreptului de administrare a imobilului - Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța și titularii contractelor de închiriere, în acest sens. Titularul dreptului de administrare a imobilului, Spitalul Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța, va avea dreptul la o cotă de 50% din chiriile aferente spațiilor cu destinația de cabinete medicale din incinta Policlinicii nr.2, cu obligația de a vira cealaltă cotă de 50% către bugetul județului Constanța.

Față de cele prezentate mai sus, **considerăm oportună și necesară aprobarea proiectului de hotărâre privind actualizarea nivelului chiriilor aferente unor spații cu destinație de cabinete medicale, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța, aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța.**

Coordonator,

Blacioti Georgeta,

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind actualizarea nivelului chiriilor aferente unor spații cu destinație de cabinete medicale, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța, aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța

Având în vedere:

- contractele de închiriere identificate în anexa 2 la prezentul proiect de hotărâre;
- prevederile H.C.J. Constanța nr. 67/17.03.2014 *privind aprobarea închirierii unor spații cu destinația de cabinete medicale, proprietate privată a județului Constanța;*
- prevederile H.C.J. Constanța nr. 61/09.03.2016 *privind constituirea dreptului de administrare în favoarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța a unor imobile aflate în domeniul privat al județului Constanța;*
- prevederile art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, conform cărora: *„Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel”;*
- 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 hotărăște închirierea bunurilor proprietate privată a județului,
- prevederile art.1777 și urm. din Codul civil care reglementează locațiunea,

considerăm că proiectul de hotărâre privind *actualizarea nivelului chiriilor aferente unor spații cu destinație de cabinete medicale, situate în incinta Policlinicii nr.2 Constanța, aflate în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sf. Apostol Andrei” Constanța* este elaborat cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

DIRECTOR GENERAL,

Lăița Blanciu

COORDONATOR
SERVICIUL JURIDIC ȘI CONTENCIOS,
Ileana Simionescu

Consilier juridic,
Crina Boieru