ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL JUDEȚEAN

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații în suprafață totală utilă de 94,64 mp din incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Ilfov

Consiliul Județean Ilfov întrunit în ședință extraordinară în data de 12.03.2024

Având în vedere:

Adresa Spitalului Clinic Județean de Urgență Ilfov nr.221/07.02.2024 înregistrată la Județul Ilfov - Consiliul Județean nr.4236/12.02.2024;

Adresa Spitalului Clinic Județean de Urgență Ilfov nr.4445/05.03.2024 înregistrată la Județul Ilfov - Consiliul Județean nr. 6766/05.03.2024;

Adresa Spitalului Clinic Județean de Urgență Ilfov nr.432/06.03.2024 înregistrată la Județul Ilfov - Consiliul Județean nr.6929/07.03.2024;

Prevederile art.122 din Constituția României, republicată;

Prevederile art.3 și 4 paragrafele 1-4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

Prevederile art.7 alin.(2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art.7 alin.(13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art.2 alin.(2), art. 58, art. 64, art. 80 și art. 84 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Ilfov nr. 7007/07.03.2024;

Raportul Direcției Arhitect șef, Urbanism, Planificare și Amenajare Teritorială din cadrul Consiliului Județean Ilfov nr. 7029/07.03.2024;

Raportul Direcției Juridice și Administrației Publice Locale din cadrul Consiliului Județean Ilfov nr. 7036/07.03.2024;

Avizul Comisiei de specialitate de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenești;

Avizul Comisiei de specialitate de buget, finanțe, bănci, prognoze și studii economice;

Avizul Comisiei de specialitate de organizare și dezvoltare urbanistică, lucrări publice, arhitectură și administrarea domeniului public și privat al județului și protecția mediului;

Avizul Comisiei de specialitate de învățământ, sănătate, familie, protecție socială, protecție copii, servicii publice sociale și activități sportive;

Ținând cont de prevederile:

- art. 108 lit.c) coroborat cu art. 173 alin. (1) lit.c) alin. (4) lit.b), art. 333 alin (5), art. 334 - 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Județean Ilfov nr. 17/2021, privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Județean Ilfov;

În temeiul prevederilor art. 182 alin. (1) și art. 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art.1 (1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a unor spații în suprafață totală utilă de 94,64 mp și suprafață construită de 99,68 mp, din incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Ilfov, pentru desfășurarea de activități de tip radiologic.

(2) Datele de identificare ale spațiului supus închirierii și valoarea de inventar al bunului se regăsesc în anexa nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Durata închirierii este până la data de 31 decembrie 2024.

Art.2 Nivelul minim al chiriei, care reprezintă și prețul de pornire al licitației publice, este de 11,4 euro/mp, plătibilă în lei la cursul BNR din ziua

plății, conform raportului de evaluare/studiului de piață, ce se regăsește în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Suma obținută din închirierea spațiilor prevăzute la art. 1 constituie venit la bugetul local.

Art.4 Procedura de închiriere va fi demarată de Spitalul Clinic Județean de Urgență Ilfov, cu respectarea prevederilor „Regulamentului cadru pentru închirierea prin licitație publică a unor spații sau terenuri, disponibile în imobilele în care își desfășoară activitatea medicală unitățile sanitare aflate în subordinea Județului Ilfov" și cu respectarea prevederilor în art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 La finalizarea procedurii de închiriere prevăzute la art. 4, Spitalul Clinic Județean de Urgență Ilfov va transmite o copie a contractului de închiriere Județului Ilfov – Consiliului Județean.

Art.6 Direcțiile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov și compartimentele de specialitate din cadrul Spitalului Clinic Județean de Urgență Ilfov vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7 Secretarul General al Județului Ilfov va comunica, în termenul prevăzut de lege prezentul act administrativ Instituției Prefectului – Județul Ilfov, compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului

Județean Ilfov, Spitalului Clinic Județean de Urgență Ilfov și va asigura publicarea în Monitorul Oficial al județului Ilfov.

PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI ILFOV
Monica TRANDAFIR

Nr. 71
Din 12.03.2024

PROCEDURI OBLIGATORII ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI JUDEȚEAN ILFOV NR. 71 /12.03.2024			
Nr.Crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate O simplă O absolută O calificată	12/03/2024	
2	Comunicarea către prefectul județului Ilfov	12.03.2024	
3	Aducerea la cunoștință publică	12.03.2024	
4	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual (persoane interesate)	12.03.2024	
5	Hotărârea produce efecte juridice	12.03.2024	

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Județean Ilfov
Nr. 71 / 12.03 2024

DATELE DE IDENTIFICARE
ale spațiilor aflate în domeniul public al județului Ilfov și administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență Ilfov

Denumirea și locul situării spațiilor supuse închirierii	Pesoana Juridică care are în proprietate/administrare spațiile cu destinația de activități medicale	Valoare de inventar -anul 2022-	Caracteristici tehnice
Spații amenajate specific funcționării echipamentelor de tip radiologic – Spitalul Clinic Județean de Urgență Ilfov, B-dul Basarabia, nr. 49-51, Sector 2, București	Județul Ilfov – Spitalul Clinic Județean de Urgență Ilfov	437.194,49 lei	Hol intrare – 6,08 mp Zonă de aşteptare împreună cu hol acces spre CT – 19,00 mp Cameră de intepretare – 9,60 mp Cameră de comandă – 4,08 mp Grupuri sanitare – 4,55 mp Camera CT – 41,60 mp Recepție- 9,73 mp **TOTAL SU = 94,64 mp (SC=99,68 mp)** conform plan amplasament din Raportul de evaluare (anexa 6, pag.57)

ANEXA NR 2 LA H.C.J.I NR 71 / 12.03.2024

Fair Value

FairValue Consulting SRL
Str. Sfântul Spiridon nr. 7, Sector 2
București | România
t. +40 21 322 71 06
e:

Costinel a-Anuta Stan
Digitally signed by A D 13.01 0... 2'00

Nr. raport: 174434/28.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

Estimare chirie de piata

„Spatiu cu destinatie medicala"

Client si Utilizator: SPITALUL CLINIC JUDETEAN DE URGENTA ILFOV

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al FairValue Consulting, al clientului și al utilizatorului desemnat

28.02.2024

Către: SPITALUL CLINIC JUDETEAN DE URGENTA ILFOV

Referitor la: Spatiu cu destinatie medicala, astfel:

Nr.crt	Denumire	Adresa	Nivel	Suprafata utila spatiu (mp)	An PIF
1	Spatiu cu destinatie medicala - Amplasament Computer Tomograf	Bucuresti, Bd. Basarabia Nr. 49-51, Sector 2 (Spitalul Clinic Judetean Ilfov)	D/D+P+2E	94,64	1956

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea activului. Am efectuat inspecția activului, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat chiria de piață a spatiului în cauză în vederea inchirierii (informarii utilizatorului).

Fairvalue Consulting, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat EPI, Bănică Florentina, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 19293, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că nivelul chiriei de piata, in ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra activului descris în acest raport, la data de referinta a evaluarii 28.02.2024, este:

Nr.crt	Denumire	Suprafata utila spatiu (mp)	Chiria unitara piata (EUR/mp)	Chiria piata (EUR/luna)	Chiria piata (LEI/luna)
1	**Spatiu cu destinatie medicala - Amplasament Computer Tomograf**	94,64	9,3-11,4	880-1080	4372-5366

- Chiria estimata nu include TVA;
- Chiria estimata a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.
- Chiria este valabila numai pentru destinația precizată în raport.

Cu deosebită considerație,
Bănică Florentina – MTA-EPI
Evaluator Autorizat EPI

BANICA FLORENTINA
Legitimația Nr. 19293
Valabil 2024

Stan Anuța
Director Fairvalue Consulting SRL

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante 4
2. Declaratie privind evaluarea 5
3. Termenii de referinta ai evaluării 6
Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Identificarea utilizatorului 6
Alti Utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat (obiectul evaluării) 6
Adresa activului 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Data evaluării 7
Data raportului 8
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului 8
Inspecţia activului 8
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 8
Ipoteze semnificative 8
Ipoteze speciale seminificative 9
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 9
Descrierea raportului 10
Conformitatea evaluării cu SEV 10
4. Prezentarea datelor 11
Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 11
Informaţii despre amplasament 11
Descrierea activ evaluat 12
5. Analiza datelor 15
Analiza pieţei imobiliare 15
Cea mai bună utilizare 23
6. Evaluare 24
Abordări în evaluare 24
Abordarea prin piaţă 24
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 25
7. Anexe 26

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator	SPITALUL CLINIC JUDETEAN DE URGENTA ILFOV
Proprietar	SPITALUL CLINIC JUDETEAN DE URGENTA ILFOV
Data raportului	28.02.2024
Data inspectiei	27.02.2024
Data evaluarii	28.02.2024
Evaluator autorizat	Bănică Florentina, Evaluator Autorizat EPI, Legitimație 19293
Compania de evaluare	Fairvalue Consulting, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0020, Polița de asigurare de răspundere profesională 47205/20.12.2023
Reprezentant	Stan Anuța – Director
Tip proprietate	Spatiu cu destinatie medicala
Adresa activului	Mun. Bucuresti, Bd. Basarabia Nr. 49-51, Sector 2
Cod postal	022104
Utilizare existentă	Spatiu cu destinatie medicala
Chiria de piata	

Nr.crt	Denumire	Suprafata spatiu (mp)	Chirie unitara piata (EUR/mp)	Chirie piata (EUR/luna)	Chirie piata (LEI/luna)
1	Spatiu cu destinatie medicala - Amplasament Computer Tomograf	94,64	9,3-11,4	880-1080	4372-5366

Activitatea de evaluare nu poate fi privită ca o știință exactă, iar concluziile la care ajungem depind de exercitarea unei raționament. Pentru ca nu există o chirie unică indiscutabilă, în mod normal, ne exprimăm opinia cu privire la chiria estimata ca încadrându-se intr-un interval de valori. O tranzacție care implică inchirierea unor active ar putea fi încheiată la un preț mai mic sau superior chiriei de piață în funcție de circumstanțele exacte ale tranzacției, de tipul activului, de cunoștințele și de motivațiile proprietarului sau chiriasului, la momentul respectiv.

Raportul nostru nu este menit să constituie singura bază pentru decizia de inchiriere iar orice acțiune pe care o întreprindeți trebuie să rămână în cele din urmă o decizie care vă aparține, luând în considerare aspectele din afara domeniului nostru de activitate, de care aveți cunoștință.

Dreptul de proprietate	Considerat deplin; *Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului un document din care sa reiasa dreptul deplin de proprietate.* Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra activului este liber de sarcini.
Observații	In estimarea chiriei de piata spatiul a fost considerat functional din punct de vedere al instalatiilor sanitare, electrice si termice.

2. Declaratie privind evaluarea

Subsemnatul/a/ții, îmi asum (ne asumăm) răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauza si cu bună credință, că:

- ✓ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✓ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea;
- ✓ Inspecția a fost realizată de către evaluator autorizat Gal Radu Iulian, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12689.

Bănică Florentina – MTA – EPI
Evaluator Autorizat EPI

BANICA FLORENTINA
Legitimația Nr. 19293
Valabil 2024

Gal Radu Iulian – Inspector
Membru Titular ANEVAR

GAL RADU IULIAN
Legitimația Nr. 12689
Valabil 2024

3. Termenii de referinta ai evaluării

Identificarea evaluatorului	**Fairvalue Consulting** – Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. **0020**. **Bănică Florentina** – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. **19293**, specializările EPI **Gal Radu Iulian** – Inspector, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. **12689**
Identificarea clientului	SPITALUL CLINIC JUDETEAN DE URGENTA ILFOV
Identificarea utilizatorului	SPITALUL CLINIC JUDETEAN DE URGENTA ILFOV
Alti Utilizatori desemnati	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client si Utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.
Bunul evaluat (obiectul evaluării)	Spatiu cu destinatie medicala
Adresa activului	Mun. Bucuresti, Bd. Basarabia Nr. 49-51, Sector 2
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra activului, deținut de către SPITALUL CLINIC JUDETEAN DE URGENTA ILFOV. *Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului un document din care sa reiasa dreptul deplin de proprietate*. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra activului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea chiriei de piață a spatiului în cauză, așa cum este definită in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea în vederea inchirierii (informarii utilizatorului).
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a ***chiriei de piață*** a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 *Cadrul general* și SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

Comentariile pentru definiția valorii de piață, prezentate anterior, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare" sunt acelea care ar fi de regulă convenite pe piață pentru acel tip de activ, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere presupuse de evaluator.

Chiria contractuală este chiria plătibilă conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

În anumite împrejurări, chiria de piață este posibil să trebuiască a fi estimată pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei, acolo unde există astfel de condiții și ele nu trebuie presupuse ca făcând parte dintr-un contract de închiriere ipotetic).

La calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

a) în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și
b) în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată întrun contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de activ, la data evaluării, între participanții de pe piață.

Metodologia de calcul a "chiriei de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Moneda evaluarii

Opinia finală a evaluarii este prezentata în EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (28.02.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9686 lei/EUR.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 28.02.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în februarie 2024. Data de referinta a evaluarii este 28.02.2024.

Data raportului	28.02.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia activului	Inspecţia a fost efectuată în 27.02.2024, de către evaluator autorizat Gal Radu Iulian, legitimaţie nr. 12689, în prezenţa reprezentantului proprietarului, Dna. Silvia Horumba. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la activul evaluat, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat activul supus evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţie de catre proprietarul activului, respectiv: ✓ Schita imobilului; Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze chiria. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează chiria proprietăţii evaluate. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea chiriei raportate; ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării; ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost

luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Chiria de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, chiria estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora chiria proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale seminificative -

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida chiria estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al Fairvalue Consulting și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și Utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

Descrierea raportului

- ✓ Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raportul de evaluare are o formă completă si este de tip explicativ (narativ) care respectă cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările *Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022* şi cu ipotezele semnificative şi ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Chiria imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare si conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform documentelor si informatiilor puse la dispozitie, activul supus analizei este:

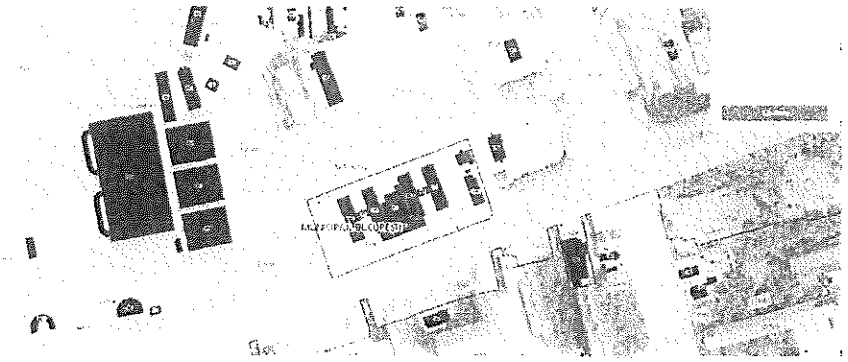
Nr. crt.	Destinatia	Adresa	Nivel	Suprafata utila spatii (mp)	An PIF
1	Spatiu cu destinatie medicala - Amplasament Computer Tomograf	Bucuresti, Bd. Basarabia Nr. 49-51, Sector 2 (Spitalul Clinic Judetean Ilfov)	D/D+P+2E	94,64	1956

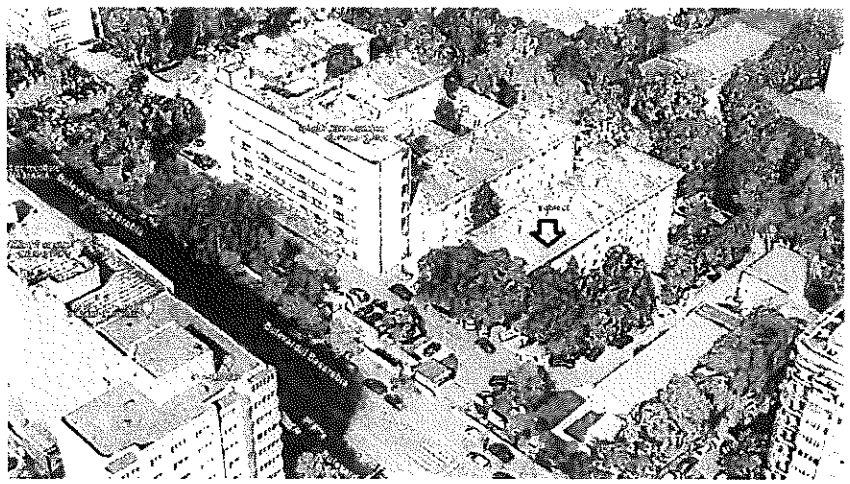
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

- ✓ In estimarea chiriei de piata spatiul a fost considerat functional din punct de vedere al instalatiilor sanitare, electrice si termice, finisat si amenajat adecvat pentru desfasurarea unei activitati.

Informaţii despre amplasament.

Activul este amplasat în Bucuresti, Zona Basarabia, subzona Diham - Arena Nationala, Bd. Basarabia - Spitalul Clinic Judetean Ilfov.





- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă
  Reţea urbană de apă: existentă
  Reţea urbană de termoficare: existentă – centrala cladire
  Reţea urbană de gaze: existentă
  Reţea urbană de canalizare: existentă
  Reţea urbană de iluminat public: existentă
- Alte observaţii: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: Spatiu cu destinatie medicala
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Nu este cazul
- Taxe locale de construire: Nu este cazul
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea activ evaluat

Nr. crt.	Denumire	Adresa	Nivel	Suprafata utila/construita (mp)	An PIF
1	Spatiu cu destinatie medicala - Amplasament Computer Tomograf	Bucuresti, Bd. Basarabia Nr. 49-51, Sector 2 (Spitalul Clinic Judetean Ilfov)	D/D+P+2E	94,64	1956

Spitalul Clinic Judetean de Urgență Ilfov asigură asistență medicală celor aproximativ 392 000 de cetățeni din Județul Ilfov dar și pentru cei aproximativ 1 960 000 de cetățeni din București și a tuturor cazurilor prezentate în regenta adusе de către SAB.E și SMURD din arealul spitalului.

Adresabilitatea către **Spitalului Clinic Judetean de Urgență Ilfov** este în continuă creștere, așa cum se poate vedea din datele de mai jos

În anul **2017** au numărat de **60.437** pacienți au beneficiat de servicii medicale în cadrul spitalului după cum urmează:

- Număr cazuri externate în regim de spitalizare continuă----------**14.396**
- Număr cazuri externate în regim de spitalizare de zi----------**3.443**
- Număr cazuri prezentate în Ambulatoriul de specialitate----------**25.603**
- Număr cazuri prezentate în UPU----------**16.995**

Total----------**60.437**

din care -pacienți din București----**23.897** → **39,54%**
-pacienți din Județul Ilfov-----**20.046** → **33,17%**
-pacienți din alte județe-----**16.493** → **27,29%**

În acest moment, dotarea cu echipamente și aparatură medicală a **Spitalul Clinic Judetean de Urgență Ilfov**, este la un nivel mediu, în sensul că este neuniformă și nu la nivelul așteptat al cerințelor secțiilor. Astfel, există secții dotate la nivel înalt, dar și secții care nu au dotarea necesară. Există încă necesități neacoperite în ceea ce privește aparatura de înaltă performanță, cum ar fi:

-video EEG-necesar în secția de Neurologie ;
-aparate de ventilație mecanică de înaltă performanță-necesare în secția de ATI ;
-turn laparoscopic-necesar în secțiile de Chirurgie ;
-procesor automat de țesuturi-necesar în cadrul Anatomie patologică
-aparate de anestezie de înaltă performanță-necesare în secția ATI
-computer tomograf-necesar secției UPU

Pe lângă aceste echipamente de vârf este necesară și achiziționarea unor alte echipamente, cum ar fi: ecografe, microscoape, electrocardiografe, injectomate, perfuzoare, truse de injectomate, mese de operație, EKG, monitoare funcții vitale, analizatoare, paturi pentru secțiile medicale, paturi pentru secțiile de terapie intensivă, vestiare pacienți, mobilier medical.

Putem totuși enumera aici câteva din aparatele și echipamentele medicale cu care spitalul este dotat, dar cum arătăm și mai sus în număr insuficient și câteva dintre ele cu uzura morală avansată : ecograf doppler, ecograf pentru ecografii abdominale, tiro-dorsală, de sân, endoscopie digestivă superioară și inferioară gastroscop și colonoscopie, aparate de radiologie fixe și mobile, mamograf, laborator analize, targă, defibrilatoare, RMN, Spect C.T., C.T., bloc operator cu săli de operații dotate cu aparatură de anestezie, ventilatoare pentru intubarea pacienților critici și instrumentar de intervenții chirurgicale pentru toate specialitățile chirurgicale, precum și toate celelalte aparate și instrumente necesare acordării asistenței medicale de specialitate

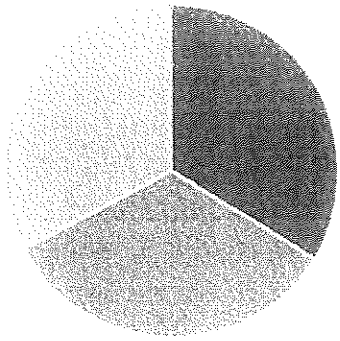
-In anul 2019 au externat de 71.233 pacienți au beneficiat de servicii medicale în cadrul spitalului după cum urmează:

- Număr cazuri externate în regim de spitalizare continuă 14.864
- Număr cazuri externate în regim de spitalizare de zi 3.244
- Număr cazuri prezentate în Ambulatoriul de specialitate 32.562
- Număr cazuri prezentate în UPU 20.563

Total 71.233

din care: -pacienți din București ..... 24.141 → 33,89%
-pacienți din județul Ilfov ..... 23.820 → 33,44%
-pacienți din alte județe ..... 23.272 → 32,67%

Adresabilitate an 2019



• Bucuresti 33.89 • Alte judete 32.67 %

7. Analiza SWOT

Misiunea spitalului constă în:
-oferirea unor servicii medicale de calitate și satisfacerea celor mai bune interese ale pacienților din zona geografică arondată;
-satisfacția pacientului internat în spital
-tratamentul medical
-condițiile hoteliere
-calitatea actelor servite
-comportamentul personalului medical și nemedical în conformitate cu standardul

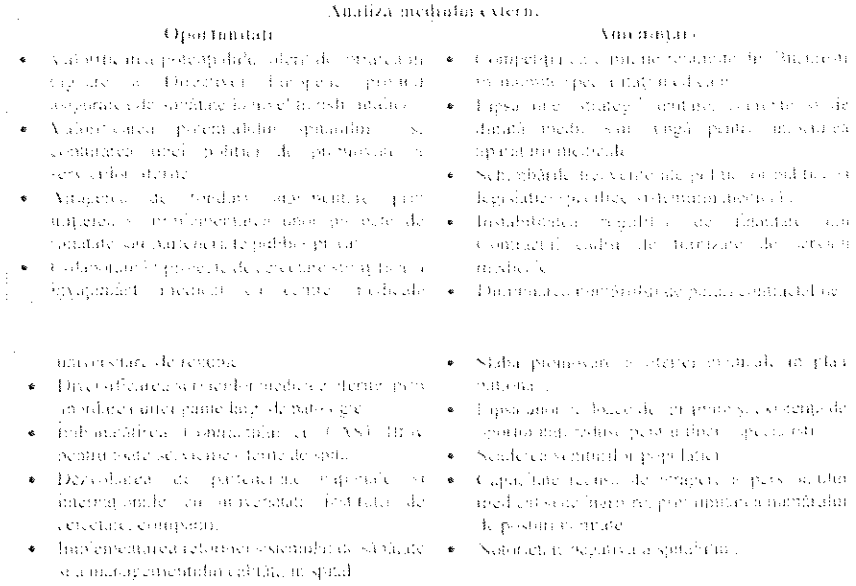
Analiza mediului intern:

Puncte tari

- Certificare ISO 9001:2015 (SR EN ISO 9001:2015);
- Colaborarea bună între secțiile din spital pentru rezolvarea cazurilor complexe
- Finalizarea reabilitării și modernizării unor secții diversificarea serviciilor medicale
- Centru de diagnostic performant (CT, RMN, Spect-CT)
- Implicarea în activitățile de învățământ;
- Climat organizațional favorabil: relații în echipă, nivel bun de comunicare organizațională între cadrele medicale
- Număr mărit de participări ale cadrelor didactice la conferințe naționale
- Obținerea unor resurse extrabugetare din proiecte finanțate
- Condiții de muncă agreabile
- Procesul de evaluare a angajaților bine structurat
- Utilizarea metodelor moderne de transmitere a informațiilor.

Puncte slabe

- Deficit de personal specializat pentru anumite secții
- Lipsa unei politici în domeniul resurselor umane privind recrutarea de personal
- Lipsa dotării cu aparatură de înaltă performanță pentru unele secții medicale
- Modificarea circuitelor funcționale datorită procesului de reabilitare a spitalului
- Subcontractarea și achiziționarea unor servicii medicale de la CJAS Ilfov
- Costuri mari de funcționare și întreținere pe anumite secții
- Uzura fizică și morală a unor echipamente medicale
- Lipsa comunicării cu CJAS pe baza unor date de analize medicale și bio-statistici de radiologie
- Condiții hoteliere precare în unele secții
- Lipsa unui laborator de analize medicale acreditat RENAR
- Lipsa săli de operație pe unele mari specialități medicale.



Analiza mediului extern

Oportunități

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

Amenințări

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

Sursa: https://scjulfov.ase.ro/informatii-utile-spitalul-judetean-de-urgenta-ilfov/

Descriere cladire de baza

Imobilul a fost edificat in anul **1956**, renovat in 2008 **(conform declaratii reprezentant proprietar)**. Vârsta cronologică a construcției este de 68 ani. Regim de înălțime: **D/D+P+2E**
Risc seismic: Nu se cunoaste
Clădirea - are următorul sistem constructiv:

- ✓ Fundații – radier general;
- ✓ Structura de rezistență este realizata din zidarie portanta;
- ✓ Pereții de compartimentare sunt din gips-carton si zidarie caramida;
- ✓ Pereții de închidere perimetrală sunt realizati din zidarie caramida;
- ✓ Planșee din caramida;
- ✓ Acoperiș tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla;
- ✓ Finisaje exterioare: termosistem + tencuiala decorativa;
- ✓ Utilizare actuală: Spatiu cu destinatie medicala.

Finisaje interioare:

- ✓ Pardoseli: Gresie si PVC/Linoleum in interioare;
- ✓ Tâmplărie ferestre: PVC cu geam termopan;
- ✓ Tâmplărie uși: din Aluminiu; Usa de exterior: metalica;
- ✓ Finisaje pereți interiori: zugraveli cu vopsea lavabila si placaje cu faianta;
- ✓ Calitatea finisajelor: medii;

Instalatii interioare:

- Instalatii si dotari electrice functionale, bine intretinute:
  - ✓ corpuri de iluminat;
  - ✓ aparate electrice;
- Instalatii si dotari termice: functionale, bine intretinute:
  - ✓ CT cladire;
  - ✓ Corpuri radiante din aluminiu.
- Instalatii si dotari sanitare: functionale, bine intretinute:
  - ✓ In grupurile sanitare sunt montate obiecte sanitare
- Instalatii de alimentare cu gaze: functionale, bine intretinute.

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, activul imobiliar evalut este de tip comercial, parte din cladire.

Utilizările potențiate ale proprietății sunt:

- Spațiu comercial.

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este indreptata catre utilizarea comercială.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a activului.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale activului subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca activul supus evaluarii este de tip comercial.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice activului subiect au fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: spatiu comercial – parte din cladire
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de un singur utilizator;
  - ***Baza de clienți*** *(potențialii utilizatori)*: persoanele juridice, in general companii mici/mijlocii care au nevoie de spatii comerciale care doresc sa-si desfasoare activitatea;
  - ***Calitatea construcției***: buna (nu au fost identificate informatii care sa indice existenta unor probleme ale structurii de rezistenta);
  - ***Caracteristicile dotarilor***: *dotari bine intretinute*
  - ***Design-ul și funcționalitatea***: adecvate acestui tip de utilizare;
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere in zona centrala si semicentrala a Capitalei.
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. Acestea fie sunt ocupate de proprietar/chirias dar pot eliberate intr-un timp relativ scurt, fie sunt libere in

vederea inchirierii;
- *Proprietăți complementare*: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: blocuri de locuinte, institutii publice, unitati comerciale, parcuri, sedii administrative, etc;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip comercial.

Generalitati

În ultimii 30 de ani, schimbările în sistemul de sănătate din România au fost profunde, atât la nivelul infrastructurii medicale, al medicilor și personalului sanitar, cât și al mentalităților și afecțiunilor pacienților.

Cum arată infrastructura medicală din România, la 30 de ani de la Revoluție *(date 2019 și 2020, INS)*

- 368 de spitale publice
- 159 de spitale private
- circa 11.000 de cabinete de medicină de familie - dintre care 4.400 în mediul rural
- peste 12.000 de cabinete medicale independente de specialitate
- peste 15.000 de cabinete stomatologice independente
- peste 9.900 de farmacii
- 4.300 de laboratoare medicale.

Sursa: https://spotmedia.ro/stiri/sanatate/sistemul-de-sanatate-din-romania-1990-2020-de-la-medicul-de-circa-la-spitale-de-mall

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

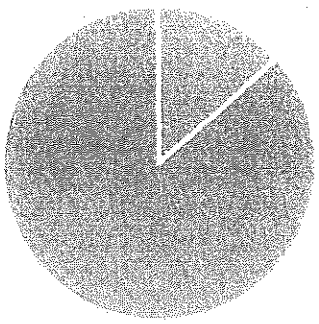
Cererea

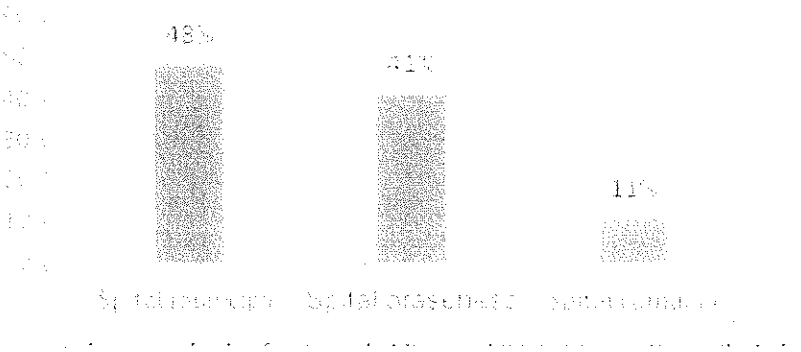
În sectorul serviciilor de asistență medicală realizate la nivel spitalicesc se distinge din punct de vedere concurențial o piață relevantă a produsului/serviciului, care poate fi structurată în funcție de natura activităților desfășurate în cadrul spitalelor.

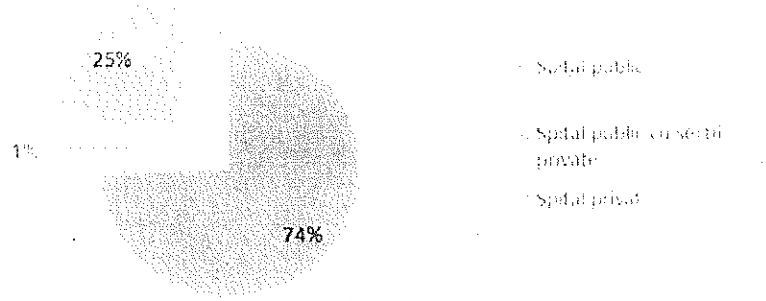
Pe această piață își desfășoară activitatea atât spitale publice, cu capital integral de stat, cât și spitale private.

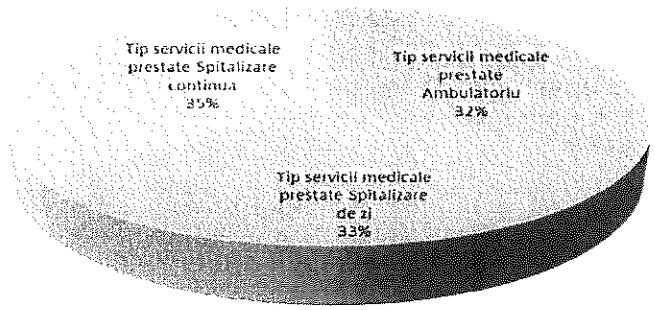
Spitalele, indiferent de tipul de proprietate, sunt supuse autorizării și acreditării realizate de Ministerul Sănătății respectiv de Autoritatea Națională de Management al Calității în Sănătate. Activitățile organizatorice și funcționale cu caracter medico-sanitar din spitale sunt reglementate și supuse controlului Ministerului Sănătății Publice, iar în spitalele din subordinea ministerelor și instituțiilor cu rețea sanitară proprie, controlul este efectuat de structurile specializate ale acestora.

Distribuția spitalelor din punct de vedere geografic[...]









** Sursa: Informații obținute prin prelucrarea datelor furnizate de Ministerul Sănătății prin Direcțiile Județene de Sănătate Publică*

În urma dezvoltării sistemului privat de servicii de asistență medicală, există posibilitatea ca și sistemul de asigurări private de sănătate să înregistreze o evoluție pozitivă. Subfinanțarea sectorului public, plățile informale precum și posibilitatea pacienților asigurați de a alege, la aceleași costuri, prestatorul de servicii de asistență medicală, sunt cauze care vor determina diminuarea activităților de asistență medicală desfășurate în cadrul unităților sanitare de stat și dezvoltarea accelerată a serviciilor de asistență medicală desfășurate în cadrul unităților sanitare private.

Sursa: [illegible]

Concluzii privind ***Cererea solvabila*** specifică pentru acest tip de proprietate:

- ***Cererea pentru cumpărare*** – *La data curenta exista o incertitudine cu privire la evolutia pietei imobiliare; aceasta incertitudine este provocata pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la cresterea preturilor proprietatilor imobiliare, iar pe de alta parte costul creditarii a crescut iar inflatia face ca venitul disponibil al potentialilor cumparatori sa scada.*

  Acesti factori conduc in cele din urma la scaderea puterii de cumparare si implicit la cea a cererii solvabile.
- ***Cererea pentru inchiriere*** – *La data curenta exista o incertitudine cu privire la evolutia pietei imobiliare; aceasta incertitudine este provocata pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la cresterea preturilor proprietatilor imobiliare, iar pe de alta parte costul creditarii a crescut iar inflatia face ca venitul disponibil al potentialilor cumparatori sa scada.*

  Acesti factori conduc in cele din urma la scaderea puterii de inchiriere si implicit la cea a cererii solvabile.
- ***Potențialii cumparatori si chiriasi/utilizatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea companiilor private.
- ***Interesul investitional:*** este timid. Clientul investitional este interesat de imobile usor inchiriabile, localizate in lungul arterelor principale, pentru care cheltuielile de exploatare inregistreaza un cuantum cat mai mic;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete mai mici, adecvate specificului activitatii, amplasate in zone centrale sau semicentrala, o cerere mult mai mica existand pentru spatiile cu suprafete excedentare si cele situate la marginea localitatii. Pe de alta parte, un criteriu foarte important in alegerea unei asemenea proprietati il reprezinta existenta sau lipsa locurilor de parcare.
- ***Standarde de calitate:*** in principal sunt cautate spatiile amenajate/modernizate, in detrimentul celor care necesita investitii importante imediat ce au fost achizitionate/inchiriate;
- ***Dimensiunea proprietatii:*** in general sunt solicitate unitati cu suprafete mai mici, adecvate specificului activitatii, o cerere mult mai mica existand pentru spatiile cu suprafete excedentare.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

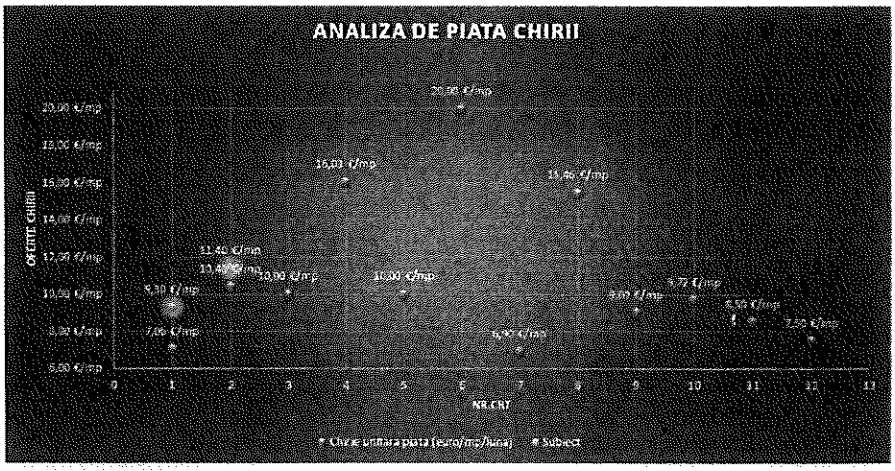
Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe acest segment, numarul tranzactiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil in principal pentru inchiriere intrucat proprietarii achizitioneaza asemenea imobile pentru veniturile viitoare, provenite din chirie.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – insuficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – moderata, nu sunt semne ale cresterii;
- **stocul total disponibil** – insuficient, aflat in stagnare;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **marja de negociere la închiriere** (oferte mature): intre **5 și 10%**
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – intre **6,9–20 euro/mp/luna;**

Nr.crt	Localizare	Nivel	Chirie lunara (eur)	Suprafata (mp)	Chirie unitara piata (euro/mp/luna)
1	Dristor - Baba Novac	Demisol	600	85	7,06 €/mp
2	Universitate - Batistei	Demisol	1.872	180	10,40 €/mp
3	Stefan cel Mare - Vasile Lascar	Demisol	670	67	10,00 €/mp
4	Dorobanti - Perla	Demisol	990	61,75	16,03 €/mp
5	Vitan - Racari	Demisol	2.500	250	10,00 €/mp
6	Titulescu - Banu Manta	Parter	2.000	100	20,00 €/mp
7	Dorobanti - Parcul Floreasca	Demisol	1.490	216	6,90 €/mp
8	Obor - Lizeanu	Etajul 2	1.500	97	15,46 €/mp
9	Rahova - Petre Ispirescu	Demisol	1.100	122	9,02 €/mp
10	Titan - 1 Decembrie 1918	Demisol	3.198	329	9,72 €/mp
11	Spitalul Clinic de Chirurgie Prof. Dr. Dan Theodorescu	Parter	582	68,5	8,50 €/mp
12	Spitalul Clinic Colentina	Demisol	5.820	776	7,50 €/mp
13	Victoriei - Buzesti	demisol+parter	2.200	170	12,94 €/mp
14	Eminescu- Vasile Lascar	demisol+parter	1.100	87	12,64 €/mp
			Subiect	cuprins intre	9,30 €/mp
					11,40 €/mp



- **gradul de ocupare** – in cazul inchirierii este de **aprox. 90-95%**
- **oferta de vanzare teren liber**: nu este cazul

** variația prețurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje si dotari;*

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de închiriere) colectate din piata specifica proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Chiria de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.
Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **inchirierea** putem spune ca nr solicitarilor nu inregistreaza modificări, existand indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel, in privinta inchirierii, putem remarca o piata a proprietarilor.

Pasul 6. 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 ofertă competitivă cunoscute.

În prezent in apropierea României se desfășoară un conflict armat care a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare pe piața energetica, asupra furnizorilor si consumatorilor finali (casnici sau non-casnici). Preturile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

Menționam ca prezenta evaluare are la baza ofertele si informațiile disponibile de la data curenta fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/ potențialei crize economice asupra valorii de piață, respectiv a chiriei de piata aferenta bunurilor evaluate.

Cea mai bună utilizare

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.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber – nu este cazul;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber – nu este cazul

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

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

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

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	nu	nu

S-a considerat cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea actuala de proprietate imobiliară cu destinație comerciala. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)*

6. Evaluare

Abordări în evaluare

Pentru a obține nivelul chiriei de piata se pot utiliza una sau mai multe abordări in evaluare. Cele trei abordări descrise si definite in SEV 100 - Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

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 aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea chiriei de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre *tehnicile calitative*, și anume ***analiza comparatiilor relative***.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat chiria proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

Nr. crt.	Destinatie	[illegible] (mp)	[illegible] (EUR/mp)	Chirie piata (EUR/luna)	Chirie piata (LEI/luna)
1	Spatiu cu destinatie medicala - Amplasament Computer Tomograf	94,64	9,3-11,4	880-1080	4372-5366

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Valorile rezultate in urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Abordarea prin piata-metoda comparatiilor relative:

9,3–11,4 €/mp/luna

Abordarea prin venit: Nu s-a aplicat

Abordarea prin cost: Nu s-a aplicat

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a chiriei, fundamentată şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii**.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luand în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (spatiu comercial) şi scopul evaluării (informare), este comparatia relativa din cadrul abordării prin piata. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este abordarea prin piata, în urma aplicării căreia chiria de piata a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

Nr.crt	Denumire	Suprafata utila spatiu (mp)	Chirie bojrata piata (EUR/mp)	Chirie piata (EUR/luna)	Chirie piata (LEI/luna)
1	Spatiu cu destinatie medicala - Amplasament Computer Tomograf	94,64	9,3-11,4	880-1080	4372-5366

la cursul valutar de *4,9686 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

7. Anexe

Anexa 1 - Prezentarea evaluatorului

Prezenta pe piata incepand cu 2005. FairValue ofera servicii profesionale de evaluare si consultanta financiara.

	Evaluare:	In scopul:
Servicii oferite	• Proprietati imobiliare • Masini, echipamente, instalatii, stocuri • Intreprinderi si participatii la intreprinderi • Instrumente financiare • Active necorporale	• tranzactionarii • garantarii imprumuturilor • raportarii financiare • impozitarii • fuziunii/divizarii • delistarii de la bursa • informarii actionarilor

Echipa	**Printre evaluatorii FairValue sunt:** • Membri Acreditati ANEVAR (MAA) • Evaluatori recunoscuti la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA) • Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) **Promptitudine si operativitate:** • Sistem privat de comunicatii securizat • Aplicatie securizata pentru banci in vederea monitorizarii datelor utilizate in procesul de evaluare a garantiilor si acces la raportul de evaluare in format electronic	**Certificari** • evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor in vigoare • membru corporativ ANEVAR (autorizație numarul 0020) • companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor • firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors) **Risc management:** • polițe individuale de • asigurare profesională a evaluatorilor in limita a minim 10.000 Euro • poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei in limita a 2.000.000 Euro
Experienta	• Peste 18 ani de activitate • Peste 170.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare, bunuri mobile și evaluări de afaceri	

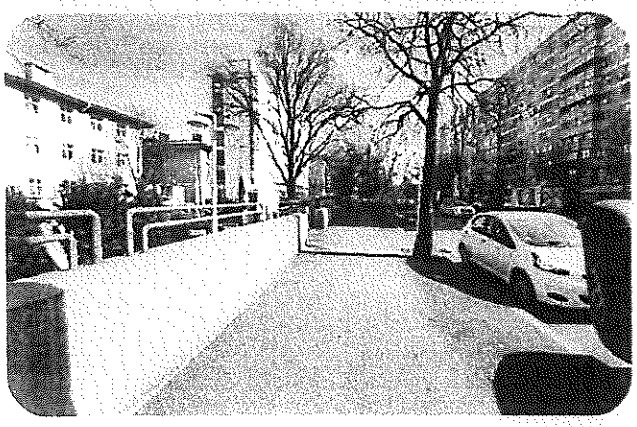
Anexa nr. 2 – Analiza comparatiilor relative

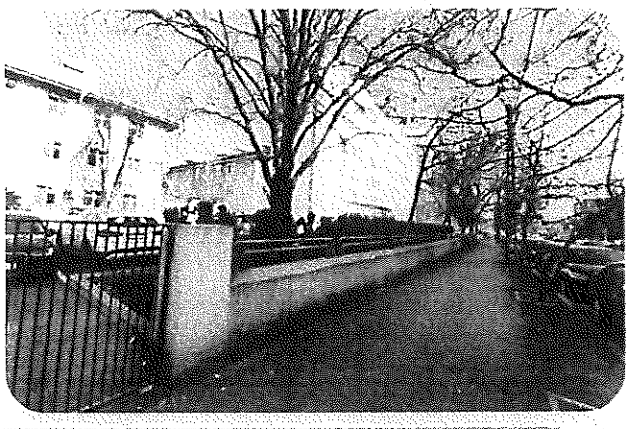
Analiza comparaţiilor relative este studiul relaţiilor indicate de datele pieţei fără a recurge la cuantificare. Mulţi evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a pieţelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacţii si/sau oferte comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale faţă de proprietatea evaluată.

			GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE			
	Subiect	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*	*Comparabila E*
CHIRIE (€/mp)	-	8,20 €/mp	9,30 €/mp	14,43 €/mp	11,65 €/mp	11,40 €/mp
ARIE INCHIRIABILA (mp)	95 mp	776 mp	69 mp	62 mp	170 mp	87 mp
TIPUL COMPARABILEI	-	Inmagazinare	birouri	birouri	birouri	birouri
Chirie de piata (€)	100%	8,20 €	9,30 €	14,43 €	11,65 €	11,40 €
Elemente de comparatie						
LOCALIZARE	Bucuresti, Sector 5, Str. Dr. Ion Cantacuzino, Nr. 3, Bucuresti, Sector 5, Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Bucuresti Ilfov	Bucuresti, Sector 5, Str. Dr. Ion Cantacuzino, Nr. 3, Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Bucuresti Ilfov	Bucuresti, Sector 5, Str. Dr. Ion Cantacuzino, Nr. 3, Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Bucuresti Ilfov, Corp A, Etaj 1, Cabinet Chirurgie Cord, Facultatea de Medicina Generala, Facultatea "Prof. dr. Dan Theodorescu"	Bucuresti, Sector 5, Str. Dr. Ion Cantacuzino, Nr. 3, Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Bucuresti Ilfov	Bucuresti, Sector 5, Str. Dr. Ion Cantacuzino, Nr. 3, Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Bucuresti Ilfov	Bucuresti, Sector 5, Str. Dr. Ion Cantacuzino, Nr. 3, Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Bucuresti Ilfov
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*
ANUL PIF / VECHIME	1956	cca 1900	1956	2022	cca 1960	cca 1960
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*
FINISARE	specifica	specifica	specifica	superioara	superioara	specifica
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*
DIMENSIUNE (mp)	95 mp	776 mp	69 mp	62 mp	170 mp	87 mp
Comparabilitate		*SUPERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*
DISPUNERE VERTICALA	demisol	demisol	parter	demisol	demisol+parter	demisol+parter
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*
RATA PARCARE/ARIE INCHIRIABILA	redusa	similar	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
RATA CHELTUIELILOR	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
ARIE INCHIRIABILA	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
ALTA ELEMENTE - FACILITATI	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
SUPERIOARĂ		1	1	3	4	1
SIMILARĂ		6	6	5	4	8
INFERIOARĂ		2	2	1	1	0
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA				
Comparabila C	14,43 €/mp	SUPERIOARĂ				
Comparabila D	11,65 €/mp	SUPERIOARĂ				
Comparabila E	11,40 €/mp	SUPERIOARĂ				
		Chirie de piata, proprietate subiect (€/mp)				
Comparabila B	9,30 €/mp	INFERIOARĂ				
Comparabila A	8,20 €/mp	INFERIOARĂ				

Anexa nr. 3 – Fotografii

Acces

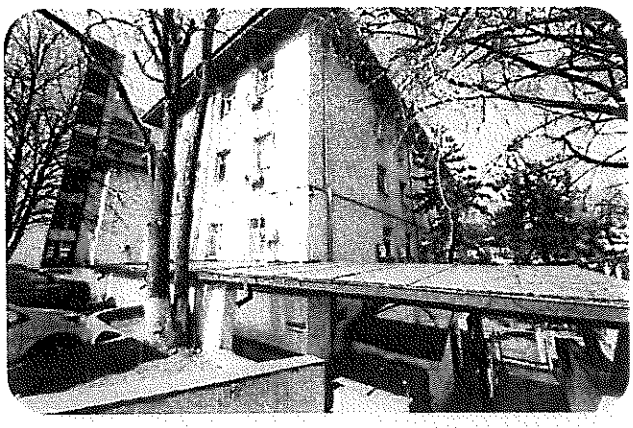


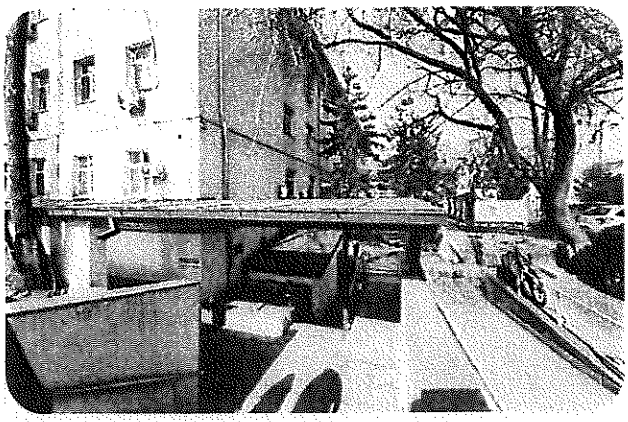


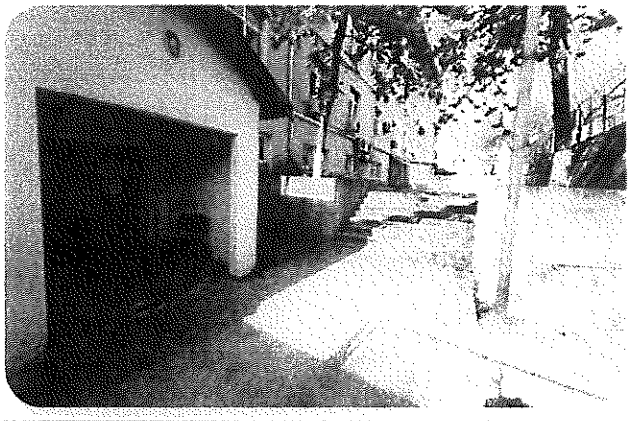




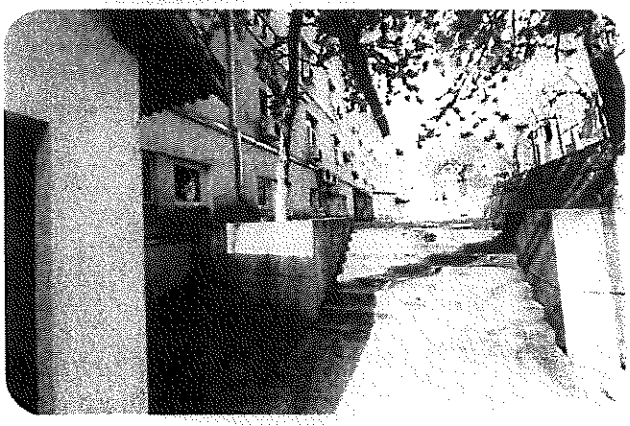
Vedere exterioara

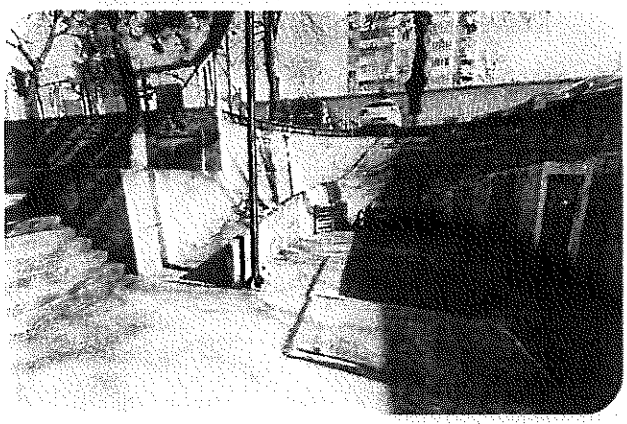




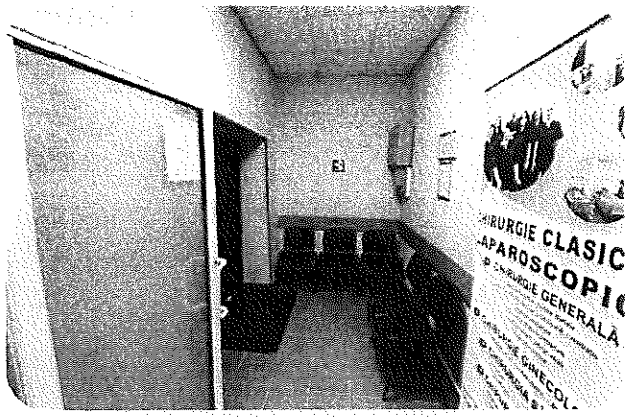


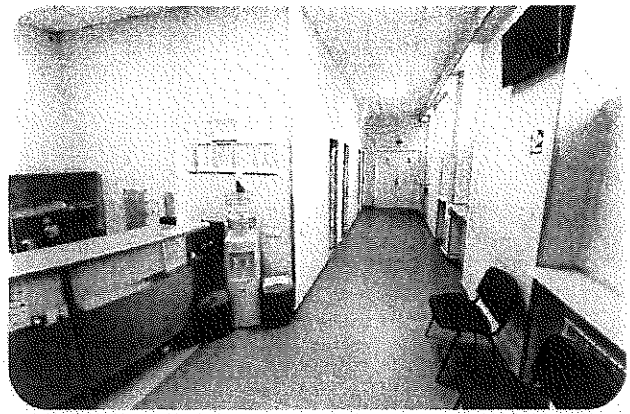


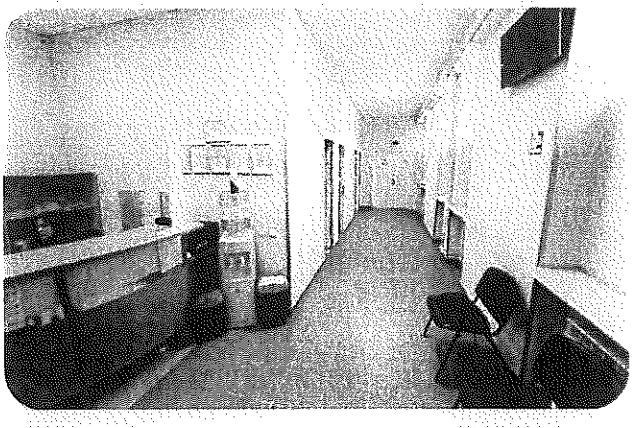




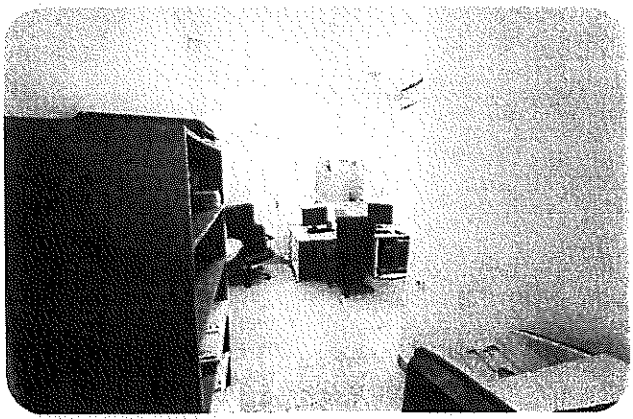
Interior



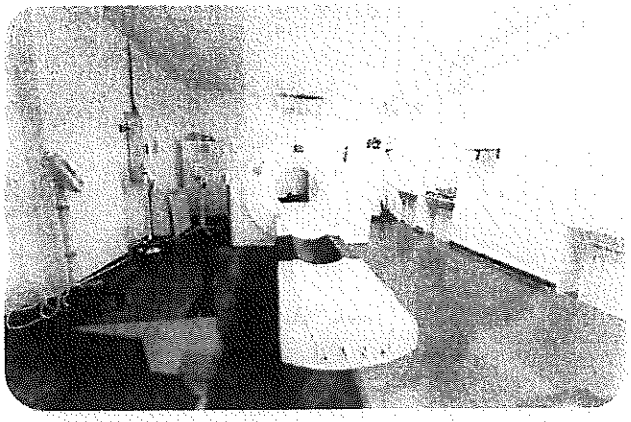


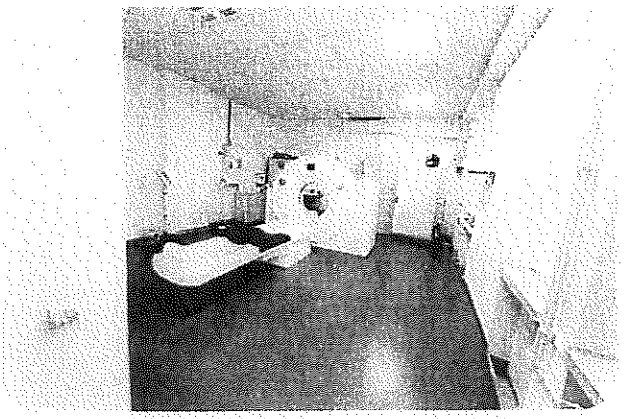


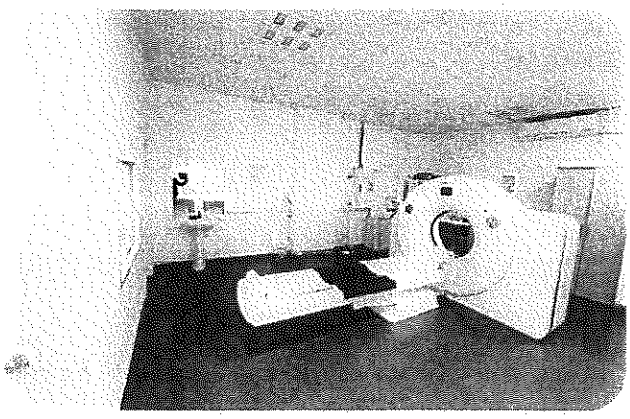


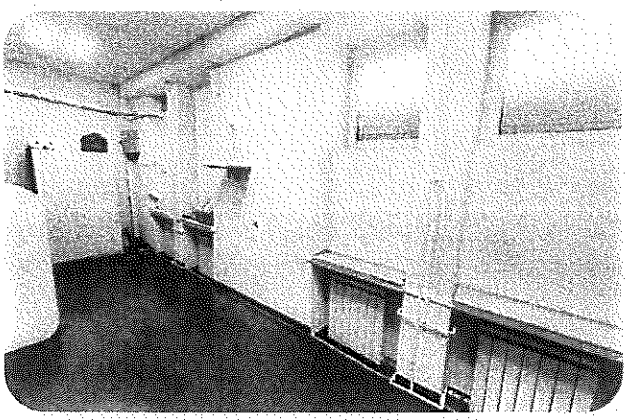






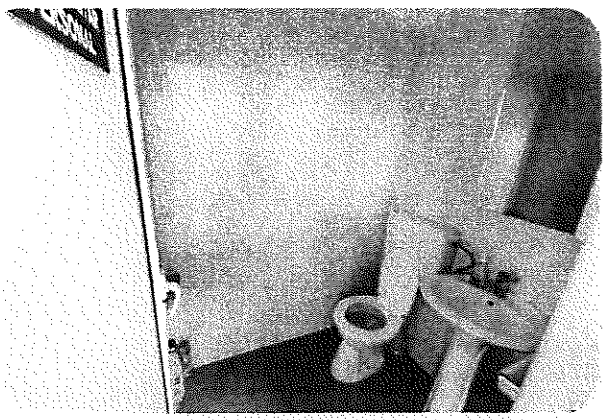








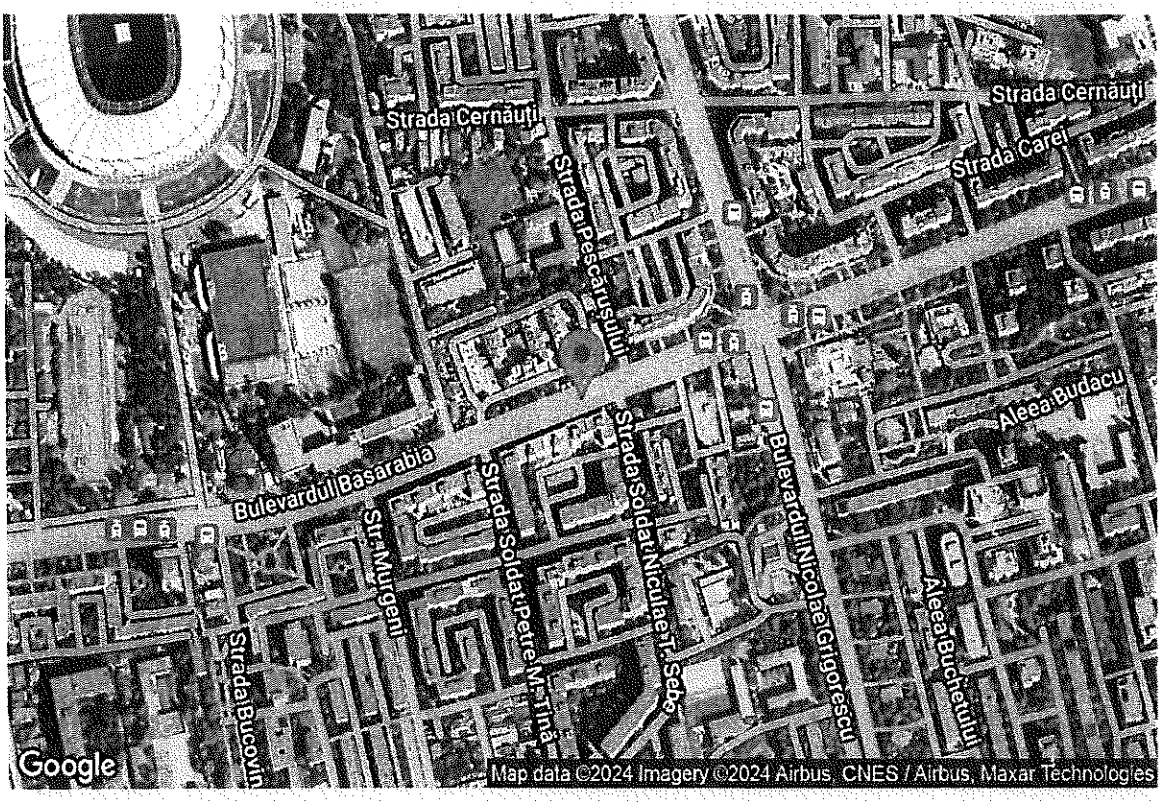


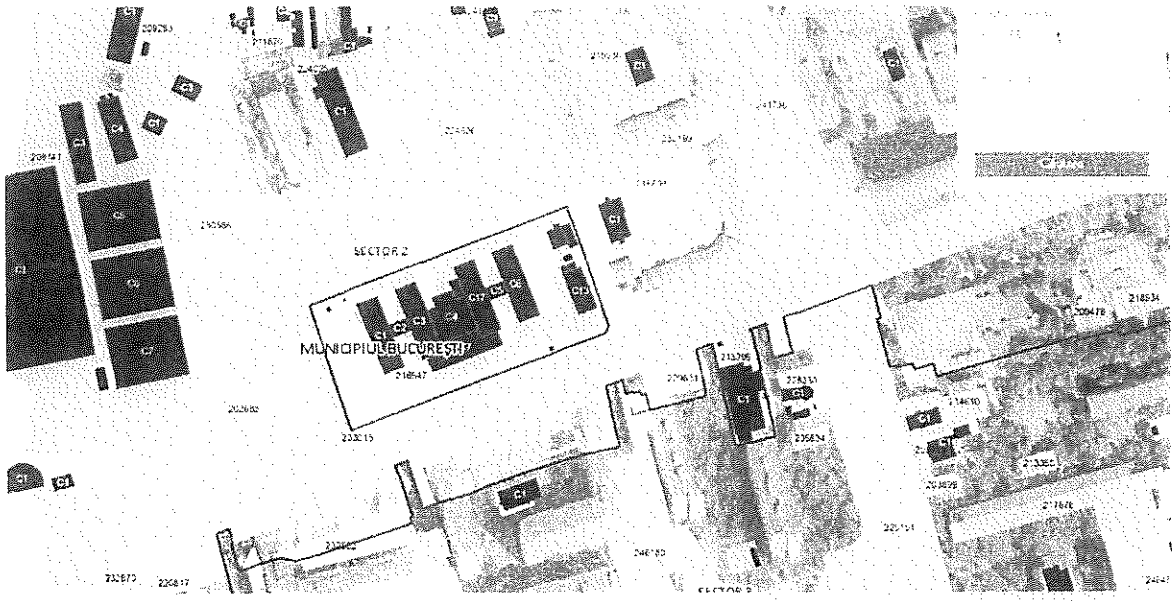


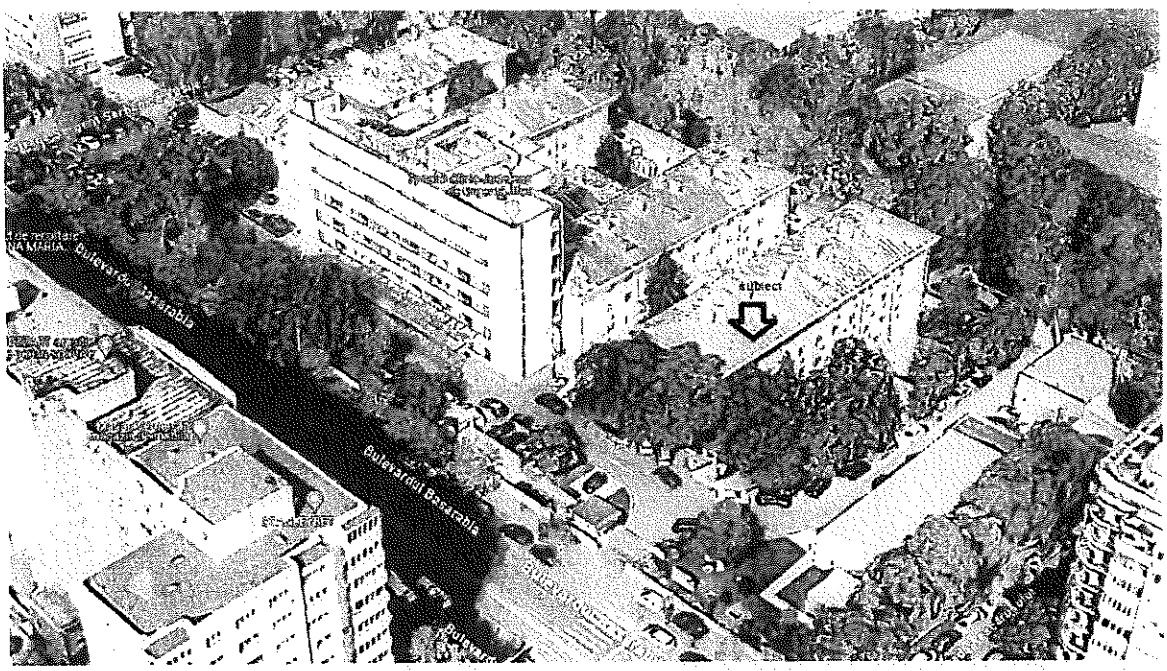


Anexa nr. 4 – Harta – Localizare



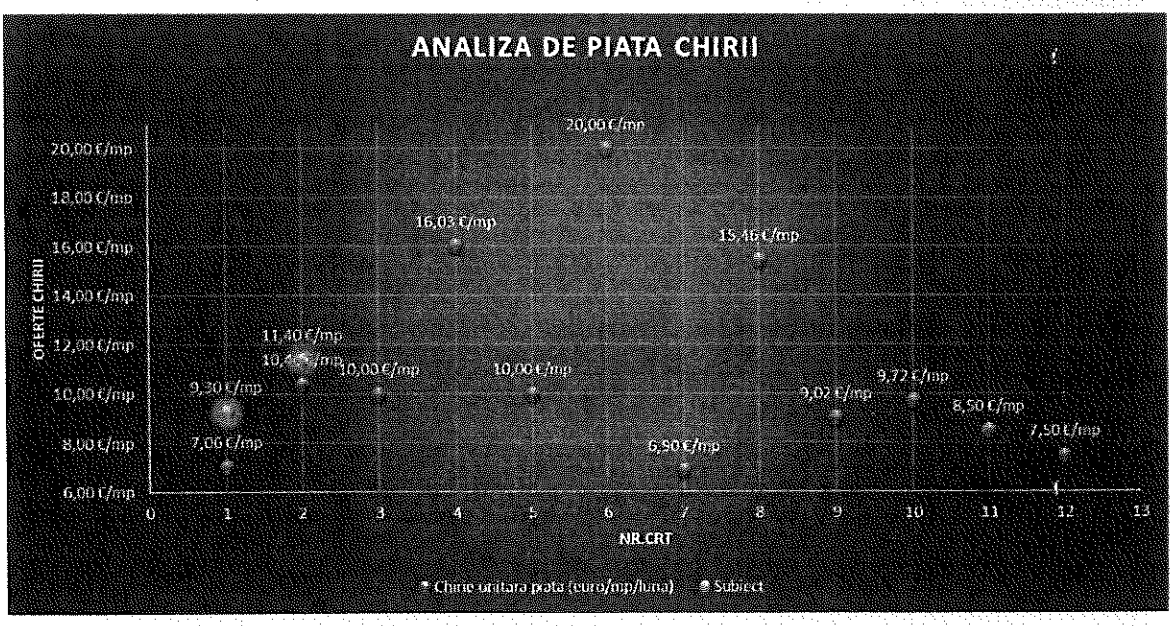



SECTOR 2
MUNICIPIUL BUCUREȘTI


subiect
Bulevardul Basarabia

Anexa 5 – Informatii de piata utilizate

Nr.crt	Localizare	Nivel	Chirie lunara (eur)	Suprafata (mp)	Chirie unitara piata (euro/mp/luna)
1	Dristor - Baba Novac	Demisol	600	85	7,06 €/mp
2	Universitate - Batistei	Demisol	1.872	180	10,40 €/mp
3	Stefan cel Mare - Vasile Lascar	Demisol	670	67	10,00 €/mp
4	Dorobanti - Perla	Demisol	990	61,75	16,03 €/mp
5	Vitan - Racari	Demisol	2.500	250	10,00 €/mp
6	Titulescu - Banu Manta	Parter	2.000	100	20,00 €/mp
7	Dorobanti - Parcul Floreasca	Demisol	1.490	216	6,90 €/mp
8	Obor - Lizeanu	Etajul 2	1.500	97	15,46 €/mp
9	Rahova - Petre Ispirescu	Demisol	1.100	122	9,02 €/mp
10	Titan - 1 Decembrie 1918	Demisol	3.198	329	9,72 €/mp
11	Spitalul Clinic de Chirurgie Prof. Dr. Dan Theodorescu	Parter	582	68,5	8,50 €/mp
12	Spitalul Clinic Colentina	Demisol	5.820	776	7,50 €/mp
13	Victoriei - Buzesti	demisol+parter	2.200	170	12,94 €/mp
14	Eminescu- Vasile Lascar	demisol+parter	1.100	87	12,64 €/mp
			Subiect	cuprins intre	9,30 €/mp
					11,40 €/mp



https://assmb.ro/page/alte-anunturi

Primăria Capitalei ASSMB

Direcție Patrimoniu – Serviciul Patrimoniu și Cadastru

BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA SPITALELOR
ȘI SERVICIILOR MEDICALE BUCUREȘTI
2765
An

ANUNȚ

Având în vedere procedura de atribuire pentru închirierea prin licitație publică, a spațiului cu destinație medicală, în suprafață totală (8,5) mp, situat în incinta Spitalul Clinic de Chirurgie Oro – Maxilo – Facială "Prof. Dr. Dan Theodorescu", Calea Plevnei nr. 17 – 21, Sector 1, București – parter, conform H.C.G.M.B. NR. 242/2011, desfășurată în perioada 25.02.2022 – 22.03.2022, la sediul subscrisei, va aduce la cunoștința următoarele:

- în urma analizei, de către Comisia desemnată prin Decizia Directorului General al Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București, în conformitate cu prevederile art. 341 alin (19) din OUG 57/2019, a fost întocmit Procesul Verbal de evaluare oferte nr. 7849/22.03.2022 și Raportul procedurii nr. 7987/23.03.2022, menționându-se următoarele:
  - **Documentele de calificare depuse de _____ sunt conforme.**
  - **Documentele de calificare depuse de _____ sunt conforme.**

Numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile: **două oferte primite, două oferte declarate valabile**

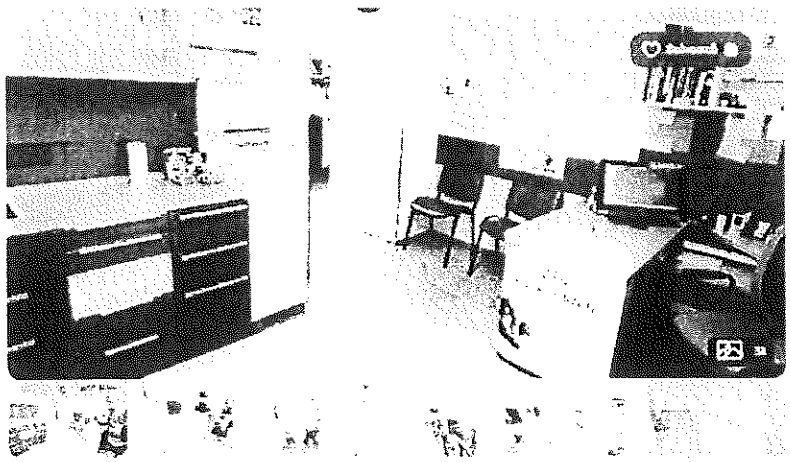
Oferta desemnată câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, _____ cu sediul social în _____, Sector 3 București, **fiind declarată câștigătoare.**

Nivelul chiriei oferite: 8,5 euro/mp/lună, respectiv 582,25 euro/lună.

Eventualele contestații se depun la sediul ASSMB din B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1, Sector 4, București, în termen de 48 de ore de la comunicarea rezultatelor (2 zile lucrătoare).

Decizia comisiei de soluționare a contestațiilor se comunică contestatorului în termen de cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la primirea și înregistrarea contestației.

Tranzactie de 8,5 euro/mp/luna la data de 25.03.2022
Tinand cont de nivelul inflatiei de 9,7% la data de 31.12.2023 (1 an), rezulta o chirie de 9,32 euro/mp/luna



Specificat

Notite

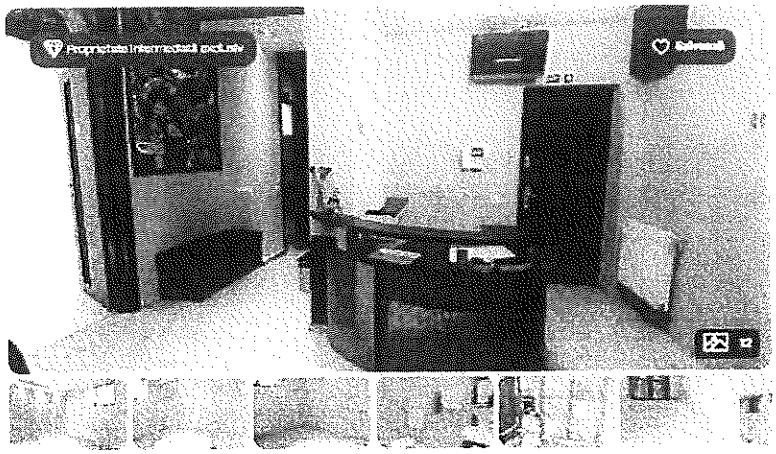
Subspațiu

https://www.imobiliare.ro/vanzare-birouri/bucuresti/sector3/birou-sector-3-1550-mp-utili-2?pid=25885155&lid=1&source=&type=&id=&id=&id

Subspatii

https://www.[illegible]

670 €

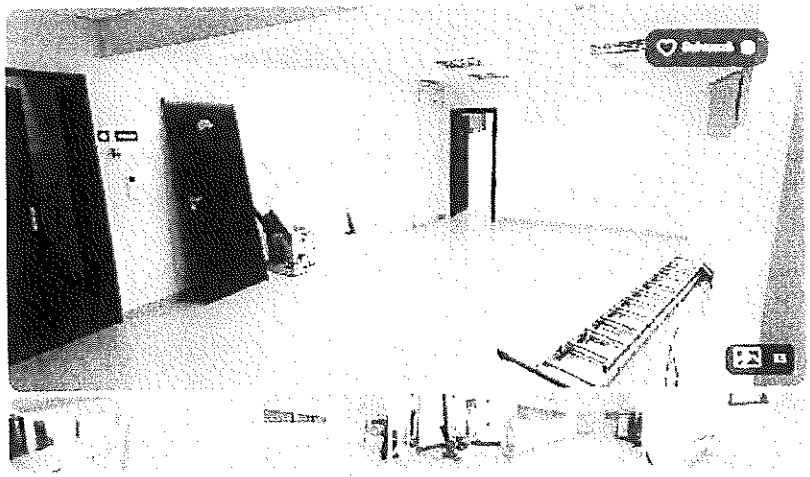


Specificații

Subspațiu

https://www.imobiliare.ro/inchiriori-spatii-comerciale/bucuresti/dorobanti-spatiu-comercial-de-inchiriat
XCRT1402D?lista=258854550&harta=1&pagina=lista&sia=lista&sia=lista&imoid=[illegible]

Spatiu Comercial-Birouri 3 Camere 63 mp Dorobanti - Fic [illegible] 989.85 €



Specificat

Subspații

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-pretabile-pentru-spital-clinic-cabinet-laborator-medical-ID[illegible]

st ria



Spatii pretabile pentru spital clinic cabinet laborator medical 2 500 €

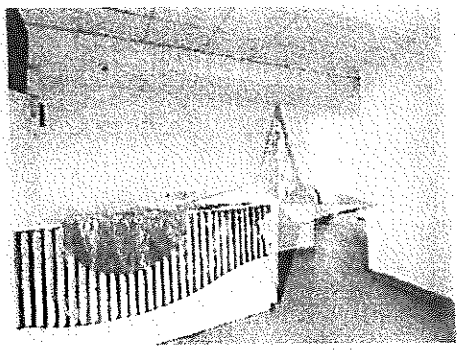
Prezentare generala

Descriere

Particularități

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-banu-manta-clinica-

st ria



SPATIU BIROURI BANU MANTA / CLINICA 2 000 €

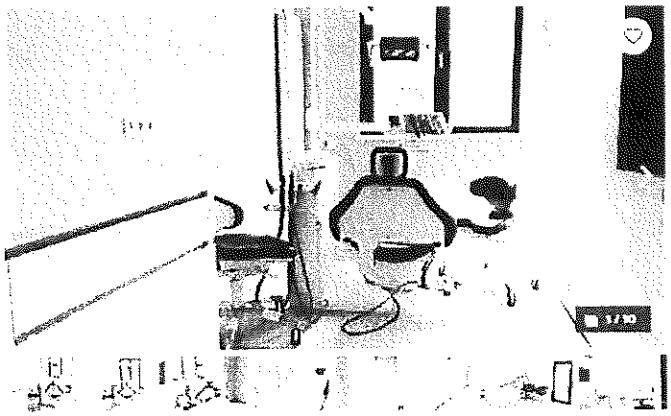
Prezentare generală

Descriere

Particularități

https://www.storia.ro/ro/oferta/clinica-stomatologica-noua-
[illegible]
[illegible]

st ria



Clinica Stomatologica Noua 10 000 €

Prezentare generală

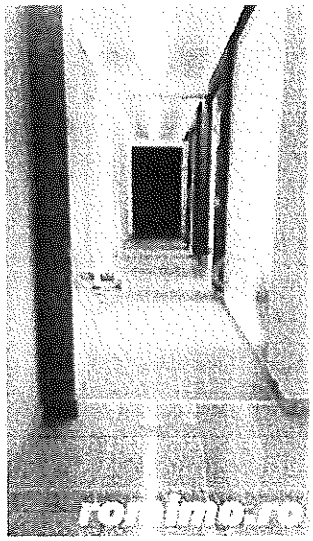
Descriere

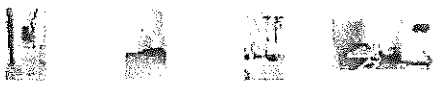
https://www.24real.ro/spatiu-de-birou-de-inchiriat-dorobanti-bucuresti-44[illegible]

Inchiriere spatiu la demisol ideal clinica, [illegible] showroom - Piata Floreasca

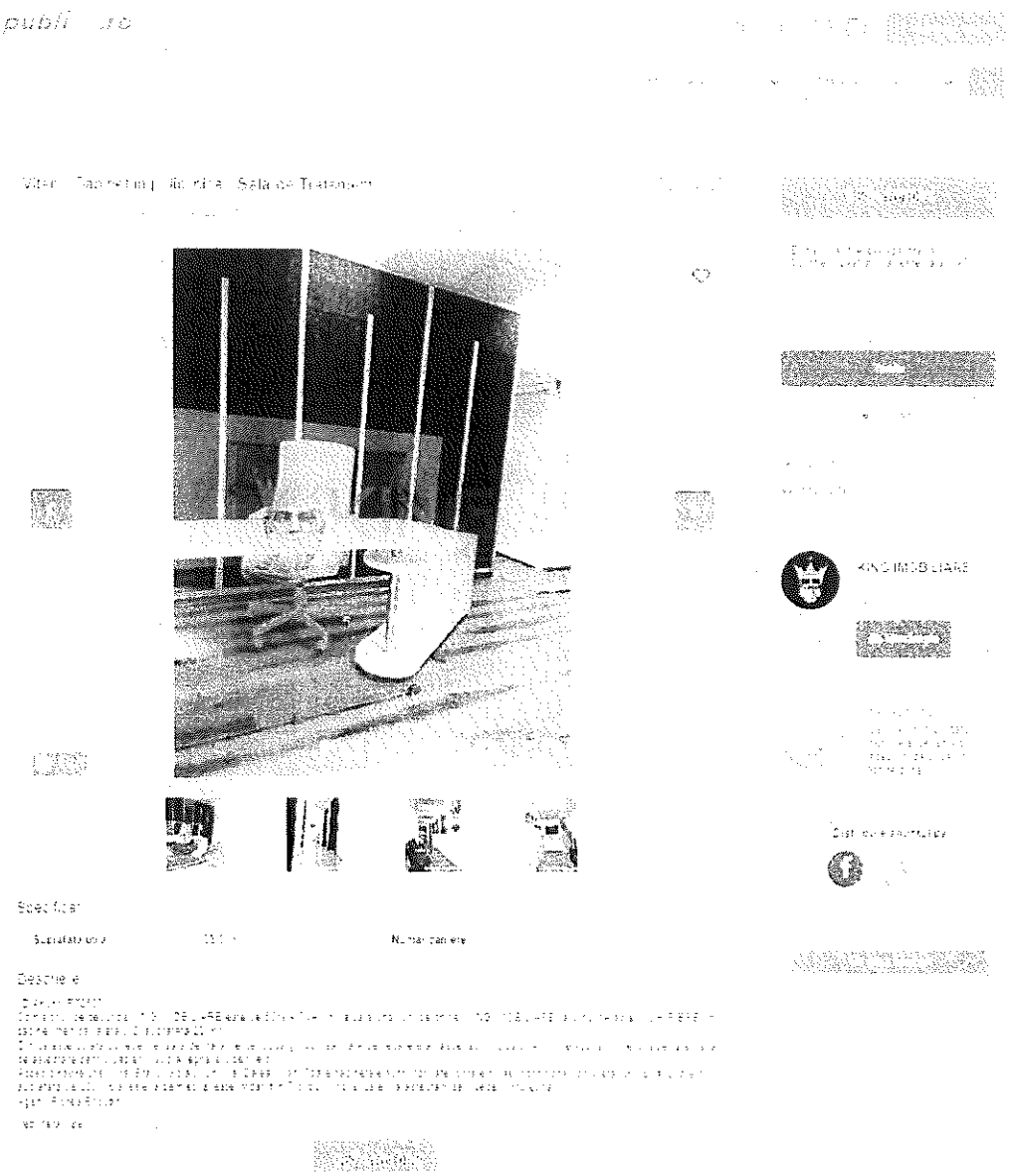
[illegible]

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-obor-cabinet-medical-3-camere-etaj-2-centrala/f61eb3be49f072g4g2f3f9dff99gg2302.html





https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/vitan-cabinet-in-policlinica-sala-de-tratament/225ia117d4347eh412eg32078fdh843e.html



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-birou-demisol-122-mp-petre-ispirescu/9130ee40e4g57i5f132d083d49gi49g3.html



Specificat

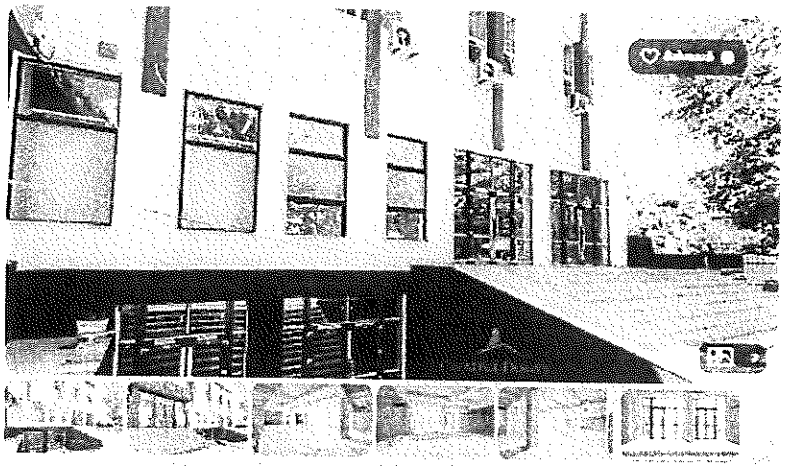
Suprafata utila	[illegible]	Suprafata construita	[illegible]
Numar camere		Anul construcție	[illegible]
Stadiul construcție	[illegible]	Numar nivelun	[illegible]
Locuri parcare	[illegible]		

Descriere

[illegible]

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/1-decembrie-1918/spatiu-comercial-de-inchiriat
X8VV14061?lista=2588545508&harta=1&pagina=lista&[illegible]

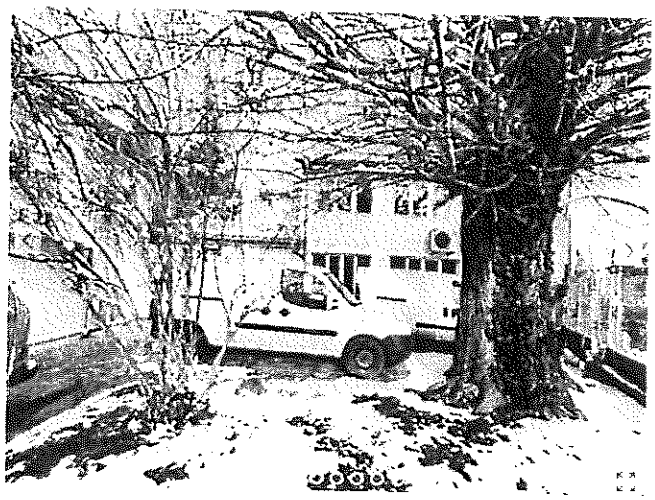
Spatiu comercial 320 mp [illegible] 3.197,88 €



Specificaţ

Notiţe

Subspații



Spatiu birouri P+1+demisol, ideal clinica medicala, zona Eminescu

1 100 €

DESCRIERE

FairValue | Servicii Complete de Evaluare | Pagina 55

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-farmacie-salon-cabinet-gara-de-nord-victoriei-IDzfIl.html?_gl=1*w1n6wm*_ga*NDE1OTI0NjU5LjE2OTgwNTgwMjQ.*_ga_NK3K3T1FTS*MTcwOTIxNzU2Mi40OC4xLjE3MDkyMTgwMjcuMC4wLjA.

st ria



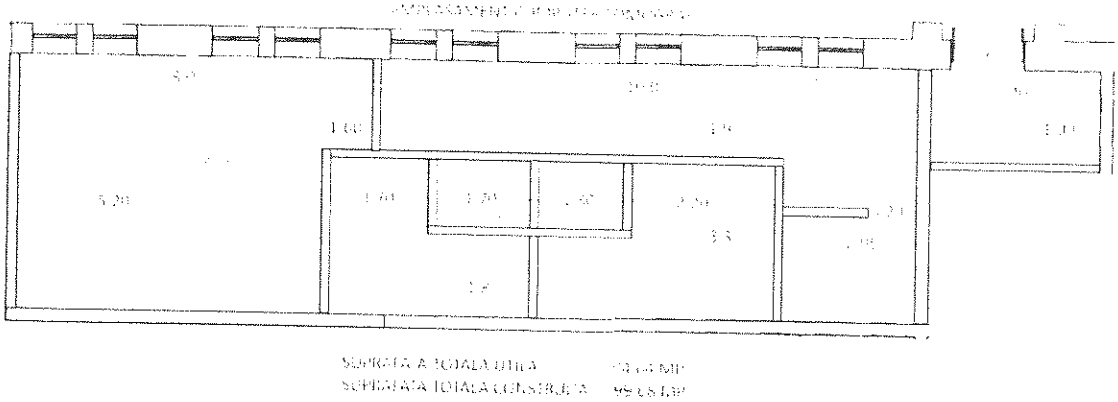
Spatiu - Farmacie | Salon | Cabinet, Gara De Nord | Victoriei.

2 200 €

Prezentare generală

Descriere

Anexa 6 - Documente



ANEVAR

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0020

Se acordă societății:

FAIRVALUE CONSULTING SRL

Cu sediul în BUCURESTI, cod unic de înregistrare 17254259

Data emiterii: 01.01.2024
Valabil până la: 31.12.2024

Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș

Allianz Tiriac

42581

CERTIFICAT Nr. 47205 20.12.2023

privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și expertilor tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

ASIGURAT persoană fizică/ persoană juridică	**FAIRVALUE CONSULTING SRL**
Județ BUCUREST Localitate BUCUREST STR. SPITALUL SFÂNTUL IOAN nr. 7 București	
CNP / CUI 17284269 Număr de telefon 20 Fax 0748 241 995	
Pentru declarații, adresa, telefon, fax, E-mail, persoană de contact ANEVAR	
SPECIFICUL ACTIVITĂȚII Activități conform normelor și standardelor internaționale de ANEVAR privind evaluarea	
LIMITA GEOGRAFICĂ: În România	
FELUL ASIGURĂRII: Asigurare colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și expertilor tehnici membri ai ANEVAR	

Felul răspunderii asigurate	Nivel de acoperire din Programul ANEVAR	Limita de răspundere pe eveniment și agregat anual	Prima de asigurare
Răspunderea profesională a Evaluatorilor și Expertilor Tehnici Nivelul VII	2.000.000 Euro	10.200.000 Lei	9981 Lei
TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE	Plata în 4 tranșe egale a câte 2550 Lei		9981 lei (echivalent)
Franșiză	500 EUR, echivalent în lei: 2.550,00		
Anterioritate	72 luni*		
Perioada asigurată 12 luni	de la 01.01.2024	la	31.12.2024
Prima integrală 9981 lei Rata I de primă scadentă	08.12.2023 data plății		
ESALONARE RATE (după caz) valorile	2550 la data de 21.01.2024		

Se anexează la prezenta polița următoarele documente

- Condițiile pe ramul asigurării de răspundere civilă profesională a evaluatorilor și expertilor tehnici membri ai ANEVAR;
- Condițiile speciale pentru asigurarea de răspundere civilă pentru evaluatorii și expertii tehnici membri ai ANEVAR;
- Condițiile speciale privind excluderea din răspundere civilă pentru evaluatorii și expertii tehnici membri ai ANEVAR;
- Condițiile speciale privind excluderea din răspundere civilă profesională pentru [illegible];
- [illegible] speciale privind excluderea din răspundere civilă profesională pentru [illegible];

Clauze suplimentare

- [illegible]
- Clauza specială privind [illegible]
  - Sunt [illegible]
    Încălcarea obligațiilor de [illegible]
    Încălcarea drepturilor de proprietate [illegible]
- Excluderi și condiții: [illegible]
- Înștiințarea asigurătorului [illegible]

MENȚIUNI SPECIALE: * Anterioritatea se acordă pentru perioadele reînnoite cu condiții asemănătoare sau mai bune

- Cererea-chestionar face parte integrantă din prezentul certificat.
- Prezentul certificat este valabil numai [illegible]
- Prezentul certificat a fost [illegible]
- Răspunderea [illegible]

Emis de Asigurător la data de 20.12.2023

ASIGURĂTOR

ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Sediul Bucureşti nr. 87-93, etajele 1, 4, 5, 6
Sector 1, 011071, Bucureşti, România
tel: [illegible]
www.allianz.ro

[illegible]
Capital social subscris și vărsat 64.350.800 lei
Autoritatea de Supraveghere Financiară
Registrul Asigurărilor RA-037
Cod LEI: [illegible]
Operator de date cu caracter personal nr. [illegible]
RO 1589 [illegible]

ER ISO 9001
Certificat nr. [illegible]


ANEVAR
VALABIL 2024
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
BANICA FLORENTINA
Legitimația nr. 19293
EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR
SPECIALIZARE EPI